

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI CENGKARENG JAKARTA BARAT

TESIS

Disusun dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Konsentrasi Magister Manajemen Prasarana Perkotaan

Oleh :

MOKH SUBKHAN
L4D 005 087



PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008

**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
DI CENGKARENG JAKARTA BARAT**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

MOKH SUBKHAN
L4D 005 087

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 3 Juni 2008

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 3 Juni 2008

Pembimbing Pendamping

Pembimbing Utama

Landung Esariti, ST, MPS

Ir. Nany Yuliasuti, MSP

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. Yoesron Alie Syahbana, MSc

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan kemampuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **”Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng”** dengan baik dan tepat pada waktunya. Namun demikian penulisan Tesis ini masih dirasakan banyak hal-hal yang belum sempurna, dengan tulus penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaannya.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar – besarnya kepada Ibu Ir. Nany Yuliastuti, MSP selaku Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam membimbing penulis. Terima kasih secara khusus diberikan kepada Ibu Landung Esariti, ST, MPS selaku Pembimbing Pendamping yang telah memberikan bimbingan dan arahan secara intensif kepada penulis.

Terima kasih juga kami sampaikan kepada Ibu Ir. Retno Widjajanti, MT selaku pembahas dan penguji yang telah memberikan masukan bagi kesempurnaan penyusunan Tesis, serta rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan dukungan penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Selanjutnya ucapan terima kasih khusus penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Kepala Pusat Pendidikan Keahlian Teknik (PUSBIKTEK), Badan Pengembangan Keahlian Sumber Daya Manusia (BPKSDM), Departemen Pekejaan Umum, yang telah memberi kesempatan untuk menjadi karyasiswa program studi magister.
2. Bapak Sekretaris Direktorat Jenderal Cipta Karya yang telah memberikan rekomendasi untuk mengikuti pendidikan di MTPWK UNDIP Semarang.
3. Bapak Direktur Pengembangan Permukiman dan Bapak Kepala Sub Direktorat Kawasan Metropolitan yang telah membantu dan memberi semangat dalam proses belajar bagi penulis.
4. Bapak Kepala Balai Kerjasama Pendidikan Diploma dan Magister Wilayah dan Kota di Semarang yang telah memberi bantuan moril bagi penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
5. Para pengelola program MTPWK yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro.
6. Rekan – rekan seperjuangan MTPWK konsentrasi Manajemen Prasarana Perkotaan Angkatan ke III, yang telah sama-sama berjuang dalam menyelesaikan studi serta memberikan dorongan penulis menyelesaikan Tesis
7. Keluarga tercinta, yang dengan kasih sayang telah mendorong penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
8. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya, semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat sebagaimana yang diharapkan.

Jakarta, Juni 2008
Penyusun

ABSTRAK

Pertambahan jumlah penduduk perkotaan yang cenderung meningkat menimbulkan permintaan terhadap perumahan. Pemerintah sebagai penanggung jawab pembangunan berupaya mengatasi, salah satunya dengan penyediaan rumah susun. Akan tetapi rumah susun yang semula dimaksudkan untuk mengatasi kekumuhan kawasan secara horizontal tanpa disadari telah mengubah wujud menjadi kawasan kumuh vertikal. Cengkareng merupakan kawasan rumah susun sederhana sewa yang dikelola oleh dua lembaga yaitu Pemerintah (Perumnas) dan Swasta (Yayasan Budha Tzu Chi). Berdasarkan pengamatan, lingkungan permukiman rumah susun swasta ini dianggap cukup baik. Keberhasilan pengelolaan lingkungan fisik dan non fisik ini tentunya tidak terlepas dari peran pengelola dan pelibatan masyarakat penghuni permukiman itu sendiri. Belajar dari pengelolaan di Budha Tzu Chi dan kawasan Cengkareng merupakan satu-satunya lokasi yang ada dengan beberapa pengelola, maka penulis merasa kawasan Cengkareng dan pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa Cengkareng ini menarik dijadikan obyek penelitian.

Tujuan peneliti adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng, dan selanjutnya akan dirumuskan konsep pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa yang optimal, metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode triangulasi dengan menggunakan analisis distribusi frekuensi terhadap hasil kuesioner yang disebarkan kepada responden dan deskriptif kualitatif untuk mengetahui karakteristik sosial, karakteristik ekonomi, karakteristik spasial, pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan. Dari variabel tersebut dianalisis dengan deskriptif kualitatif kemudian akan dirumuskan konsep pengelolaan yang optimal.

Hasil penelitian diketahui beberapa hal penyebab kurang optimalnya pengelolaan rusunawa adalah dari aspek sosial masyarakat penghuni rusunawa mencerminkan adanya solidaritas penghuni rusunawa serta hubungan sosial kemasyarakatan telah terjalin tetapi terjadi pengelompokan secara alamiah antar blok dan waktu untuk kegiatan sosial dan gotong royong yang sifatnya rutin tidak dapat berjalan. Aspek ekonomi yang muncul adalah adanya keberdayaan dan semangat yang tinggi untuk meningkatkan ekonomi keluarga tetapi kegiatan ekonomi hanya untuk kegiatan harian karena tidak ada "gambaran ke depan". Aspek spasial menunjukan bahwa lokasi rusunawa sangat strategis walau berada pada lapis kedua dari jalan raya tetapi memiliki nilai ekonomis yang tinggi bila ditinjau dari sisi aksesibilitas perlu adanya angkutan umum yang dapat mengakses sampai dalam lokasi. Aspek pengelola rusunawa Cengkareng menunjukan peran organisasi kurang berjalan terhadap penenaan sanksi masyarakat, Aspek pengelolaan teknis prasarana dan sarana menunjukan adanya fasilitas bersama yang pemanfaatannya digunakan untuk kepentingan individu dan sarana balai pertemuan untuk penyuluhan kurang memadai, perencanaan operasional hanya disusun untuk jangka pendek, koordinasi dengan instansi lain sangat terbatas, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni tidak dilakukannya survey analisis pasar, menyusun strategi pasar dan pembinaan disebabkan unit hunian sudah terisi penghuni lama, pengelolaan administrasi dan keuangan pada penerapan sanksi tidak dapat dilaksanakan karena masih ada masalah dengan status hukum dipengadilan.

Untuk mendapatkan pengelolaan rusunawa Cengkareng yang optimal penulis merekomendasikan dalam **pendanaan** rusunawa sebagai perumahan yang bersifat sosial maka biaya sewa seharusnya diperuntukan untuk operasional harian, pemeliharaan lingkungan maka diperlukan adanya subsidi pemerintah, melakukan kemitraan kepada penghuni untuk pengelolaan lingkungan, kepada swasta untuk penciptaan lapangan kerja dirusunawa, **pengelolaan** untuk memperkuat organisasi pengelolaan dicengkareng perlu melibatkan masyarakat penghuni hal ini untuk mengurangi konflik, menerbitkan manual tatacara penempatan dan tinggal dirusunawa, membuka kesempatan bagi MBR yang sering menjadi penyewa dibawah tangan, mengaktifkan pertemuan warga dan menghidupkan sifat keterbukaan, **fisik sarana dan prasarana** perlu memperhatikan aksesibilitas untuk menekan biaya transportasi penghuni, pola penataan hunian dan blok lingkungan sebaiknya memungkinkan terjalannya hubungan sosial, pembatasan fasilitas yang ketat untuk menghindari peralihan hak, diadakan pengaturan yang ketat menyangkut perubahan fisik bangunan guna menghindari terjadi visualisasi bangunan yang kacau dan kesan kumuh **pembinaan dan pemberdayaan komunitas** khususnya pada bidang peningkatan usaha ekonomi dan pentingnya pengelolaan.

Kata Kunci ; Pengelolaan, Rumah Susun Sederhana Sewa

ABSTRACT

Cities population growth caused higher demand for housing. As party that has responsibility of development tried to solve the problems, such of effort is supporting the mansions. However, in the beginning, mansions are meant to solve slum horizontally, it's unrealized that transforms the area to be verticalall slum area. Cengkareng is a rent conventional mansions area which managed by government agencies, they are Perumnas and Private (Yayasan Budha Tzu Chi). Based on the observation, the private mansions residents said well. The succession of physical and non-physical environment management related with management party roles and the resident participation. Learned from Budha Tzu Chi and Cengkareng region as the only location which managed by organizers, then the writer felt that Cengkareng region and its management method becomes interesting to be studied.

The aim of this research is to identify many factors, which caused not optimal of rent conventional mansions management in Cengkareng. Moreove, it formulated a concept of optimal rent conventional mansions management. The method is using triangulation with the frequency distribution analysis for questionnaire results, which has distributed for many respondent. The descriptive qualitative method used to identify social characteristic, economic characteristic, spatial characteristic, the management of infrastructure technically, rent management, marketing and resident counselling, administration and financial management. Those variables analyzed by qualitative descriptive method then formulated an optimal management concept.

The results shows that the causes of un-optimal rusunawa management are resident social aspect which shows resident solidarity also communities social relationship, however grouping are naturally occurs in this area among block and routine social activities such as mutual assistance are not running. The Economical aspect which emerges are their ability and high motivation to improve family's economy however the economy activities merely daily activities, because they do not have "futures plan". The spatial aspect shows that rusunawa location is strategic even though located in second layer from highway but it has high economical value when viewed from the accessibility. It requires public transportation in order to access through the location. Management aspect of Cengkareng rusunawa shows lack organization roles due to community sanction. The infrastructure aspect whis are sharing facility which used individually and meeting office does not accommodate people needs, operational designing are merely arranged for short term, limited coordination with others department, rent management, marketing and resident counselling are not performed by survey for market analysis, arranging market strategy and the counselling caused by dwelling unit already filled by old resident, administration and financial management in sanction implementation did not performed because of many problems which still in law status.

To achieve optimal Cengkareng rusunawa management, the researcher suggests if rusunawa funding as housing is socially then, rent cost should allotment for daily operational, environment maintenance, then it requires government subsidy, performing cooperation with resident for environment management, private sector provide employment inside rusunawa area, management to reinforce management organization in Cengkareng requires resident participation. It performed in order to reduce any conflicts. Issues manual of occupy procedure and living manner inside rusunawa, provide chance for MBR that becomes lodger beneath head, activate member meeting and animates openness character. The infrastructure physic requires concerning accessibility to depress transportation cost facilities limitation to avoid owning effort, performing tight order due to building alteration physically to prevent building disorder and slum visualization, counselling and community empowerment, especially on economic effort improvement and management.

Key Words : Management, Rusunawa, Optimal.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	4
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	6
1.3.1. Tujuan Penelitian	7
1.3.2. Sasaran Penelitian	7
1.3.3. Manfaat Penelitian	8
1.4. Ruang Lingkup	8
1.4.1. Ruang Lingkup Substansial	9
1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah	10
.....	
1.5. Kerangka Pikir	12
1.6. Posisi Penelitian dalam Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota	14
..	
1.7. Keaslian Penelitian	15
1.8. Pendekatan Penelitian	17
1.9. Kebutuhan Data	17
1.10 Teknik Pengumpulan Data	17
1.11 Teknik Sampling	21
1.11.1. Populasi	21
1.11.2. Teknik Penarikan Sampel	21
1.12 Jenis Analisis	23
1.13 Sistematika Penulisan	25
BAB II KAJIAN TEORI DAN PEMAHAMAN TERHADAP RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA	28
2.1. Pengertian Rumah, Perumahan dan Permukiman	28

2.1.1.	Pengertian Rumah	28
2.1.2.	Fungsi dan Peran Rumah.....	30
2.1.3.	Pengertian Permukiman	32
2.2.	Rumah Susun	34
2.2.1.	Pengertian Rumah Susun	34
2.2.2.	Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa	37
2.2.3.	Sarana dan Prasarana Rumah Susun	40
2.2.4.	Pengelolaan Optimal	42
2.3.	Tinjauan Pengelolaan Rumah susun	44
2.3.1.	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa	44
2.3.2.	Pengelolaan Pola UPT	47
2.3.3.	Pengelolaan oleh Perumnas	49
2.3.4.	Pengelolaan Pola Kemitraan/swasta	51
2.4.	Lesson Learn, Best Practice, dan Bad Practice Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sewa	53
2.4.1.	Rumah Susun Yayasan Budha Tzu Chi Cengkareng .	53
2.4.2.	Rumah Susun Urip Sumohardjo Surabaya	56
2.5.	Perumusan Variabel Penelitian	59
 BAB III GAMBARAN UMUM DAN KONDISI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA SEDERHANA DI CENGKARENG		 65
3.1.	Kota Jakarta	65
3.2.	Gambaran Umum Lingkungan Rusunawa di Cengkareng	68
3.2.1.	LetakGeografis Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng	68
3.2.2.	Karakteristik Hunian Rusunawa Cengkareng	72
3.3.	Tinjauan Rusunawa Cengkareng	76
3.3.1.	Aspek Fisik Sarana dan Prasarana	76
3.3.2.	80
3.3.3.	Aspek Sosial	81
3.3.4.	Aspek Ekonomi	82
	Aspek Pengelolaan	
 BAB IV ANALISIS PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG.....		 89

4.1.	Karakteristik Sosial Masyarakat Penghuni Rusunawa Cengkareng	89
4.2.	Karakteristik Ekonomi Masyarakat Penghuni Rusunawa Cengkareng	94
4.3.	Karakteristik Spasial Masyarakat Penghuni Rusunawa Cengkareng	97
4.4.	Analisis Peran dan Fungsi Pengelolaan Rusunawa	105
	4.4.1. Organisasi	105
	4.4.2. Pengelolaan Teknis Prasarana dan Sarana	110
	4.4.3. Pengelolaan Persewaan, Pemasaran dan Pembinaan Penghuni	115
	4.4.4. Pengelolaan Administrasi dan Keuangan	116
4.5.	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kurang Optimalnya Pengelolaan Rusunawa Cengkareng	118
4.6.	Konsep Pengelolaan Rusunawa yang Optimal	131
	4.6.1. Konsep Pemberdayaan Komunitas Rusunawa Cengkareng	132
	4.6.2. Konsep Operasional Pengelolaan Rusunawa Cengkareng	136
4.7.	Analisis Perbandingan dengan Best Practice	138
	4.7.1. Aspek Pendanaan dan Fasilitas	138
	4.7.2. Aspek Sosial	140
	4.7.3. Aspek Pemberdayaan Ekonomi	141
	4.7.4. Aspek Pengelolaan	142
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	143
5.1.	Kesimpulan	143
5.2.	Rekomendasi	143
	5.2.1. Pembinaan dan Pemberdayaan Komunitas	143
	5.2.2. Pendanaan.....	144
	5.2.3. Pengelolaan.....	145
	5.2.4. Penataan Fisik dan Sarana.....	145
5.3.	Rekomendasi Studi Lanjutan	147
	DAFTAR PUSTAKA	148
	LAMPIRAN	151

DAFTAR TABEL

Tabel I.1.	: Keaslian Penelitian	16
Tabel I.2.	: Kebutuhan Data	19
Tabel I.3.	: Sampel Kawasan Rumah Susun	23
Tabel II.1.	: Dasar Hukum UPT	48
Tabel II.2.	: Variabel Penelitian Tinjauan Literatur	61
Tabel III.1.	: Kotamadya DKI Jakarta TH. 2005	67
Tabel III.2.	: Kepadatan Penduduk Per Wilayah Kotamadya	67
Tabel III.3.	: Tingkat Hunian Masing-masing Blok	74
Tabel III.4.	: Aspek Fisik Rusunawa Cengkareng	80
Tabel IV.1.	: Analisis Pengelolaan Rusunawa	118
Tabel IV.2.	: Analisis Komponen Optimal	125
Tabel IV.3.	: Aspek Pendanaan dan Fasilitas	139
Tabel IV.4.	: Aspek Sosial	140
Tabel IV.5.	: Aspek Pemberdayaan Ekonomi	141
Tabel IV.6	: Aspek Pengelolaan	142

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	: Pohon Masalah	6
Gambar 1.2.	: Lokasi Rusunawa Cengkareng	11
Gambar 1.3.	: Kerangka Pemikiran	13
Gambar 1.4.	: Posisi Penelitian	14
Gambar 1.5.	: Pembagian Sampel Per Blok	23
Gambar 1.6.	: Kerangka Analisis Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng	25
Gambar 2.1.	: Unsur-unsur Perumahan Modern	29
Gambar 2.2.	: Fungsi Rumah (Hunian)	31
Gambar 2.3.	: Teori Kepadatan dan Penggunaan Tanah di Kota	33
Gambar 2.4.	: Struktur Organisasi Unit Pengelola Lokasi	46
Gambar 2.5.	: Bagan Pengelolaan Pola UPT	49
Gambar 2.6.	: Bagan Pengelolaan Pola PMP	51
Gambar 2.7.	: Bagan Pengelolaan Pola Kemitraan	52
Gambar 2.8.	: Skema Keterkaitan Antar Literatur	59
Gambar 3.1.	: Wilayah Administrasi Prop. DKI Jakarta	66
Gambar 3.2.	: Kepadatan Penduduk Per Kotamadya DKI Jakarta	68
Gambar 3.3.	: Peta Administrasi Jakarta Barat	70
Gambar 3.4.	: Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng	72
Gambar 3.5.	: Papan Pengelolaan Rusunawa Cengkareng	74
Gambar 3.6.	: Tingkat Hunian Masing-masing Blok	75
Gambar 3.7.	: Profil Hunian Rusunawa Cengkareng	75
Gambar 3.8.	: Fisik Sarana dan Prasarana	79
Gambar 3.9.	: Perbandingan Blok	81
Gambar 3.10.	: Struktur Organisasi	83
Gambar 4.1.	: Kualitas Lingkungan Rusunawa	90
Gambar 4.2.	: Diagram Tingkat Hunian	92
Gambar 4.3.	: Karakteristik Sosial	93
Gambar 4.4.	: Diagram Penopang Ekonomi Keluarga	95
Gambar 4.5.	: Karakteristik Ekonomi	96
Gambar 4.6.	: Diagram Bidang Pembinaan	97
Gambar 4.7.	: Diagram Aksesibilitas	99
Gambar 4.8.	: Peruntukan Lahan Perumnas	101
Gambar 4.9.	: Struktur Organisasi UPT Rusunawa Cengkareng	107
Gambar 4.10.	: Fasilitas Bagian Bersama	110
Gambar 4.11.	: Bak Sampah Rumah Tangga	112
Gambar 4.12.	: Sarana Air Bersih Rumah Tangga	113
Gambar 4.13.	: Pengelolaan Air Bersih Rusunawa Cengkareng	114
Gambar 4.14.	: Diagram Tingkat Kemauan	115
Gambar 4.15.	: Observasi di Bagian Pemasaran dan Pembinaan Penghuni Rusunawa Cengkareng	116
Gambar 4.16.	: Konsep Pemberdayaan Komunitas Rusunawa	

	Cengkareng Dengan Membangkitkan Daya Usaha	132
Gambar 4.17.	: Eksisting Rusunawa Cengkareng	136
Gambar 4.18.	: Konsep Pengelolaan Rusunawa Cengkareng yang Optimal	137

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	:	Daftar Pertanyaan Wawancara	
151			
Lampiran B	:	Tabulasi Kuesioner Penelitian	164

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk perkotaan yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun telah menimbulkan peningkatan permintaan terhadap kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan di perkotaan. Peningkatan permintaan akan perumahan ini secara nasional sangat menguntungkan bagi pertumbuhan ekonomi akan tetapi hal ini hanya menjadi prospektif bagi penyediaan rumah untuk kalangan menengah-atas (*high-middle income*).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain pangan dan sandang, maka pemenuhan kebutuhan akan rumah menjadi prioritas yang tidak dapat ditangguhkan. Di sisi lain, masyarakat mempunyai kemampuan terbatas untuk mencukupi biaya pengadaan perumahan, karena tidak mampu mendapatkan lahan yang legal di pusat kota, maka masyarakat berpenghasilan rendah menduduki tanah-tanah secara illegal di sepanjang jalur kereta api, kuburan, tebing tinggi, pinggiran sungai dan lahan-lahan terlantar lainnya. Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya permukiman liar (*squatter*) yaitu lahan yang tidak ditetapkan untuk hunian atau penempatan lahan yang bukan miliknya (Budihardjo, 1997 : 12).

Berdasarkan kajian yang dilakukan oleh Direktorat Pengembangan Permukiman, Ditjen Cipta Karya tahun 2006 diketahui bahwa kebutuhan rumah saat ini mencapai 800 ribu unit per tahun. Sedangkan kemampuan penyediaan rumah hanya mencapai dua puluh persen (20%) dari total kebutuhan rumah, bahkan sampai

tahun 2000 masih terdapat 4.338.862 jiwa rumah tangga yang belum memiliki rumah, dan tujuh puluh persen (70%) diantaranya adalah masyarakat golongan berpenghasilan rendah.

Peningkatan permintaan terhadap perumahan ini ternyata juga menghadapi persoalan ketersediaan lahan bagi pengembangan rumah di perkotaan. Kondisi keterbatasan lahan perkotaan ini semakin berat dirasakan terutama bagi penyediaan rumah untuk masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Pemerintah maupun lembaga non profit telah memulai prakarsa untuk mengatasi kelangkaan rumah bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah ini dengan berupaya membuat perencanaan dan pola pembiayaan perumahan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Namun sampai saat ini kemampuan pemerintah untuk penyediaan rumah sangat terbatas. Keterbatasan kemampuan pemerintah dalam penyediaan rumah untuk masyarakat golongan berpenghasilan rendah ini tanpa disadari telah memacu munculnya kawasan-kawasan perumahan yang tidak tertata sehingga menjadi kawasan kumuh. Kecenderungan perkembangan kawasan menjadi kumuh ini sebenarnya dapat diantisipasi akan tetapi usaha untuk mencegah terjadinya penurunan kualitas lingkungan menjadi kumuh pada kawasan perumahan dirasakan masih kurang.

Bagaimanapun kekumuhan kawasan permukiman ini tidak dapat dibiarkan begitu saja, pemerintah dalam hal ini sebagai penanggung jawab pembangunan sedang berupaya mengatasi *slum area* ini. Salah satu kegiatan yang dapat di cermati adalah penanganan kawasan kumuh melalui penyediaan rumah susun. Akan tetapi penyediaan rumah susun yang semula dimaksudkan untuk mengatasi kekumuhan

secara horisontal tanpa disadari telah mengubah wujud kekumuhan tidak saja horisontal akan tetapi juga vertikal. Melihat perubahan penurunan kualitas lingkungan permukiman tersebut, maka perlu dilakukan penelaahan terhadap perencanaan bangunan fisik rumah susun agar diikuti dengan perencanaan non fisik yang sebetulnya sangat memberikan peran besar dalam kesinambungan rumah susun.

Pada tahun 1995 pemerintah memprakarsai pembangunan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng yang diperuntukan bagi pemukim yang berada di bantaran Sungai Angke dan dari kantong-kantong kumuh di sekitar Jakarta Barat, seperti pemukim yang berada di bawah jembatan layang atau dibawah jalan tol dalam kota, serta menampung korban banjir Jakarta pada tahun 2002.

Kebijakan pembangunan rumah susun tersebut merupakan salah satu alternatif dalam penanganan permasalahan perumahan dan permukiman di Jakarta Barat. Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng dirancang dengan pola pengelolaan rumah susun sederhana melalui peraturan-peraturan untuk pengelola maupun penghuni rumah susun. Namun, dalam kenyataannya peraturan tersebut tidak dapat berjalan dengan semestinya, hal ini dapat terlihat dalam beberapa aspek yaitu aspek pembiayaan sebagai perumahan yang bersifat sosial pembayaran sewa seharusnya diperuntukan bagi operasional harian rumah susun sederhana sewa Cengkareng, pemeliharaan lingkungan dan penjagaan keamanan, aspek sosial penataan unit hunian dan blok lingkungan sebaiknya memungkinkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni sehingga menunjang hubungan sosial, aspek ekonomi dengan adanya rumah susun sederhana sewa Cengkareng diharapkan dapat meningkatkan ekonomi masyarakat penghuninya melalui penghematan yang disebabkan karena lokasi rusun yang strategis maupun dengan membukan peluang

usaha, aspek pengelolaan yang dapat melaksanakan tata aturan dan penerapan sanksi dengan baik, dan adanya pemberdayaan masyarakat merupakan hal yang sangat penting dan strategis untuk segera direalisasikan. Pemberdayaan komunitas penghuni rumah susun ini seharusnya mencakup interaksi aktif dua pelaku, yaitu pihak pemberdaya (pemerintah) dan pihak yang diperdayakan. Pihak pemberdaya di sini tidak mutlak datang dari pemerintah, tetapi dapat pula berasal dari sistem sosial komunitas lainnya.

Selain keberadaan rumah susun sederhana sewa yang dikelola oleh Pemerintah (Perumnas) di lokasi yang sama yaitu Cengkareng juga dibangun rumah susun sederhana sewa yang dikelola pihak lembaga non profit yaitu Yayasan Budha Tzu Chi. Pemukim rumah susun ini merupakan pemindahan dari permukiman liar di pinggiran Kali Angke, yang dimukimkan dalam rumah susun yang dibangun oleh Yayasan Budha Tzu Chi (lembaga non profit). Berdasarkan pengamatan lapangan, lingkungan permukiman rumah susun ini dianggap cukup baik. Keberhasilan pengelolaan lingkungan fisik dan non fisik ini tentunya tidak terlepas dari peran pengelola dan pelibatan masyarakat penghuni permukiman itu sendiri. Belajar dari pengelolaan di Budha Tzu Chi dan Cengkareng yang merupakan satu-satunya lokasi dengan beberapa pengelola, maka penulis merasa kawasan Cengkareng dan pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa Cengkareng ini cukup menarik dijadikan obyek penelitian.

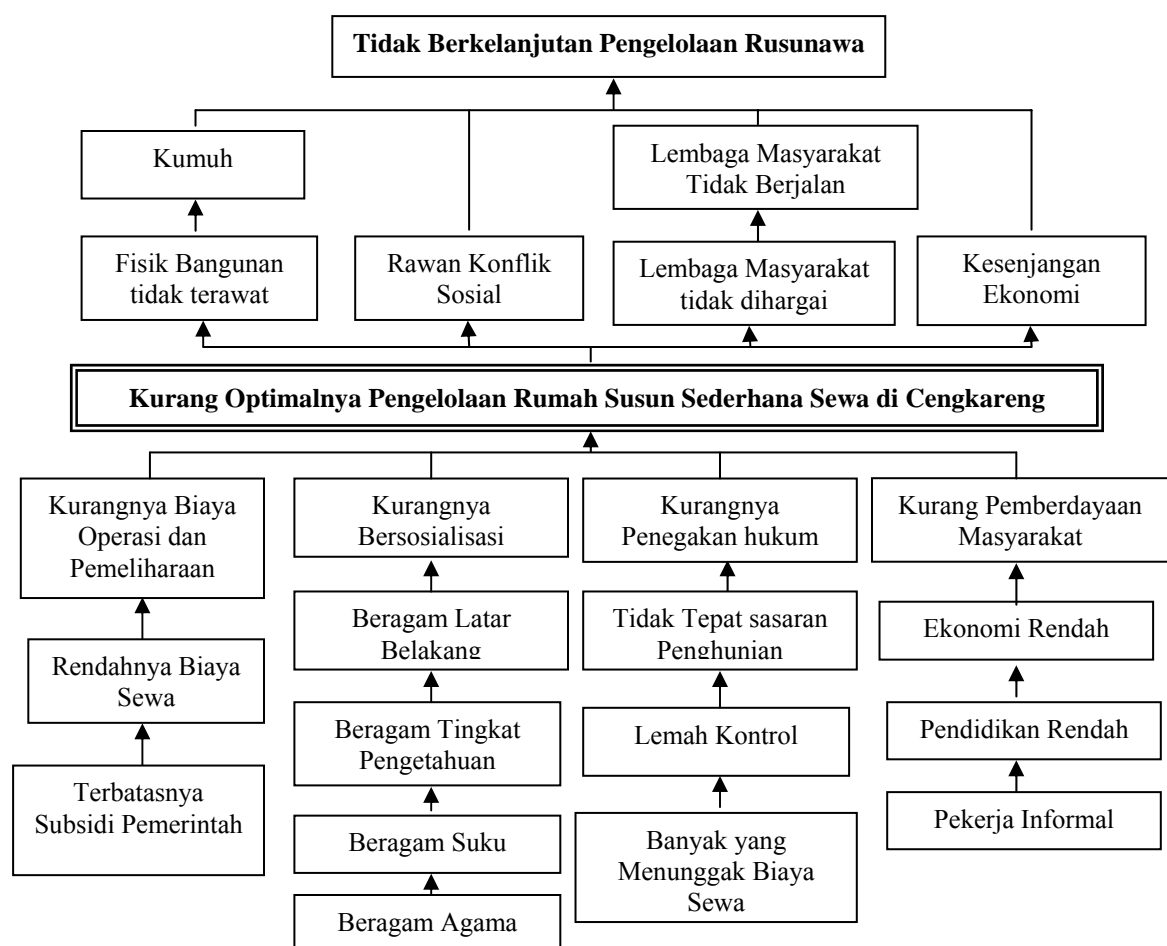
1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan gambaran diatas dan berdasarkan kajian yang dilakukan oleh Departemen Pekerjaan Umum maka permasalahan utama yang dihadapi dalam pengelolaan lingkungan di rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang dikelola oleh Perumnas, adalah kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng, meliputi aspek pembiayaan, aspek sosial dan aspek ekonomi.

1. Pembiayaan; besaran sewa unit rumah susun sederhana tidak dapat menutupi pengeluaran operasional, apalagi untuk pemeliharaan dan perbaikan/renovasi, hal ini membuat rumah susun yang tadinya berupa *semi social housing* dan ditujukan bagi warga *pulih biaya*, menjadi lebih tepat dikatakan sebagai *social housing* dan terlihat dari besarnya ketergantungan pemenuhan biaya operasional, pemeliharaan dan perbaikan dari sumber di luar penyewa.
2. Aspek sosial, penataan unit hunian dan blok lingkungan kurang memungkinkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni, serta ketaatan pelaksanaan yang mengikuti aturan; terdapat banyak pelanggaran dan penyimpangan terutama terkait dengan pengalihan hak sewa dan ketidaktepatan sasaran penghuni.
3. Kurangnya upaya pemberdayaan masyarakat yang dapat meningkatkan kinerja penghuni, keberdayaan ekonomi penghuni, perhatian penghuni terhadap lingkungannya.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti mencoba menelaah berbagai aspek untuk mengetahui bagaimana kondisi pengelolaan rumah susun sewa sederhana di Cengkareng. Dengan menelaah obyek kajian diharapkan dapat menjawab *research question* yaitu ”Faktor-faktor apa sajakah yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng ?”.

Untuk lebih jelasnya analisa permasalahan diatas dapat dilihat dalam pohon masalah seperti gambar 1.1 dibawah ini :



Sumber : Hasil olahan, 2008

GAMBAR 1.1.
POHON MASALAH

1.3. Tujuan, Sasaran, dan Manfaat Penelitian

Dengan memperhatikan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas maka ditetapkan tujuan dan sasaran penelitian sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Penelitian

Peneliti bertujuan untuk merumuskan faktor-faktor yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan Rusunawa di Cengkareng sehingga dapat menyusun konsep pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang optimal.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka langkah-langkah yang akan ditempuh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1. Melakukan kajian teori terhadap pengelolaan rumah susun sederhana sewa;**
2. Identifikasi potensi dan permasalahan masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng, meliputi aspek sosial, aspek ekonomi, dan aspek spasial;
3. Identifikasi peran dan fungsi pengelola rumah susun sederhana sewa Cengkareng berupa pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan;
4. Analisis karakteristik masyarakat dilihat dari potensi dan permasalahan yang dihadapi berupa aspek sosial, aspek ekonomi, aspek spasial dalam pengelolaan lingkungan rumah susun;

5. Analisis peran dan fungsi pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa terhadap lingkungan maupun infrastruktur pendukungnya, berupa pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan;
6. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan Rusunawa Cengkareng yang akan dijadikan bahan dalam merumuskan konsep pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang optimal.

1.3.3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

1. Pemerintah, dan Perumnas sebagai pengelola rusunawa dapat dijadikan masukan guna perumusan kebijakan pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa yang optimal.
2. Pihak lembaga non profit sebagai pengelola non Pemerintah yang melakukan pengelolaan di bidang rumah susun, dapat dijadikan acuan dan sebagai wawasan dalam pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa yang optimal.
3. Masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa dapat dijadikan sebagai wawasan pelaku/subyek aktivitas lingkungan rumah susun sederhana sewa yang berkesinambungan.
4. Bagi dunia ilmu pengetahuan, hasil penelitian ini dapat memperkaya konsep pengelolaan rumah susun sederhana sewa untuk waktu yang akan datang.
5. Bagi peneliti sendiri dapat digunakan sebagai pembelajaran dan juga sebagai bahan kajian ilmiah dalam pengelolaan rusunawa.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini mencakup lingkup substansial dan lingkup wilayah. Lingkup substansial merupakan penjelasan mengenai batasan substansi penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian. Sedangkan lingkup spasial merupakan penjelasan mengenai batasan wilayah penelitian yang akan dikaji.

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Dari judul yang telah ditetapkan yaitu : “Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng Jakarta Barat”, maka dalam pembatasan lingkup substansi hanya akan membahas pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng dengan pengelola Perumnas. Ruang lingkup substansi penelitian tersebut meliputi :

- ♦ Masyarakat penghuni Rusunawa Cengkareng dilihat dari karakteristiknya terdiri dari aspek sosial, aspek ekonomi, aspek spasial dalam pengelolaan lingkungan rumah susun;
- ♦ Pengelola Rusunawa Cengkareng dilihat dari peran dan fungsi pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa terhadap lingkungan maupun infrastruktur pendukungnya, berupa pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan;

Untuk membatasi supaya tidak mengalami pengertian bias, ada beberapa hal yang perlu didefinisikan sebagai berikut :

- a. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat yang membuat regulasi rumah susun sederhana sewa, Pemerintah Daerah sebagai pengelola aset, Perumnas sebagai pengelola di lapangan.
- b. Lembaga non profit adalah yayasan yang bergerak dalam bidang pengelolaan Rusunawa yang melakukan pembinaan dalam pengelolaan lingkungan.
- c. Rumah susun sederhana sewa atau Rusunawa beserta utilitasnya yang menurut penjelasan Undang-Undang No. 16 tahun 1985 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan tata laksana sewa dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan.
- d. Optimal adalah batasan pada tingkatan tertentu kondisi tersebut telah memenuhi standar yang ditetapkan, dalam kajian ini optimal adalah pengelolaan yang sesuai dengan rencana operasional (penerapan tata laksana dan prosedur serta kewajiban) dan perencanaan teknis (kelayakan hasil pemeliharaan gedung sarana dan prasarana pendukungnya).
- e. Pengelolaan yang optimal merupakan upaya terpadu untuk melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi kebijakan penataan, pemanfaatan, pemeliharaan,

pengawasan dan pengendalian Rusunawa. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana binaan keluarga.

1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng yang dikelola oleh Perumnas, berada dilingkungan Bumi Cengkareng Indah. Secara administratif di bagian utara berbatasan dengan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, dan di sebelah barat berbatasan dengan Kota Tangerang.





Sumber : Google Earth (2007) & observasi maret 2008

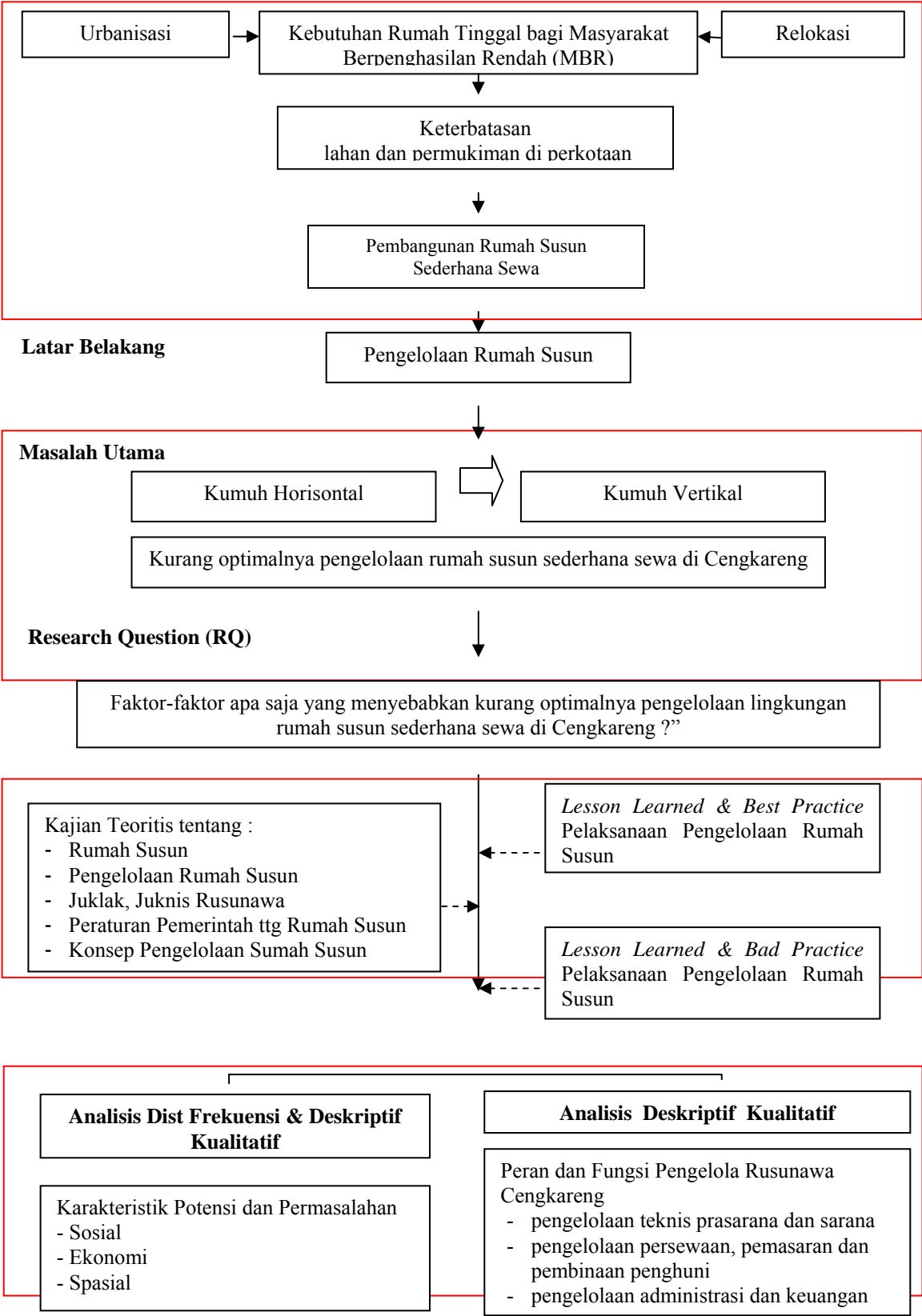
GAMBAR 1.2.
LOKASI RUSUNAWA CENGKARENG

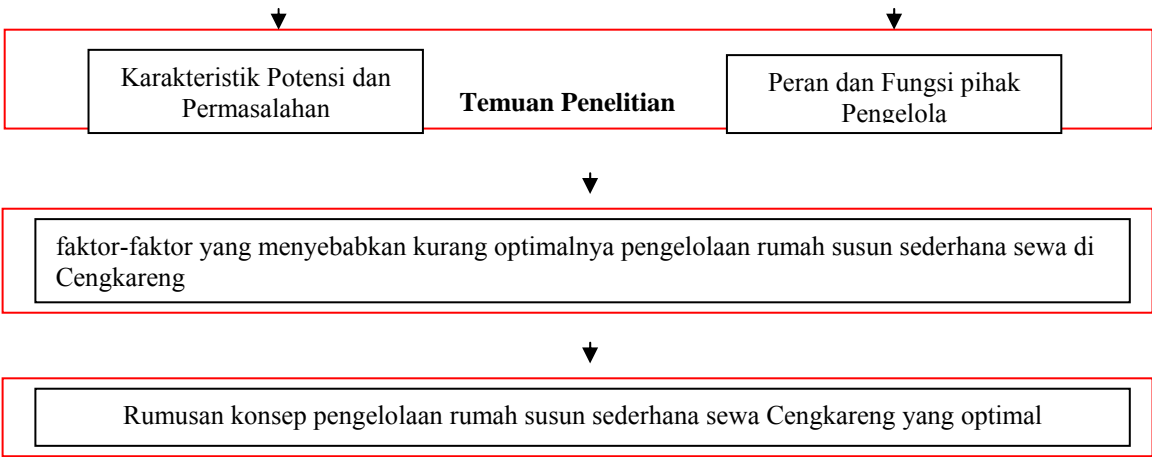
1.5. Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran yang melandasi penelitian ini adalah kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng. Hal ini disebabkan oleh beberapa aspek yaitu aspek masyarakat penghuni rumah susun meliputi karakteristik sosial, karakteristik ekonomi, dan karakteristik spasial. Aspek pengelolaan meliputi pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni. Aspek pengelolaan administrasi dan keuangan.

Untuk mendukung tujuan penelitian ini, maka diperlukan berbagai kajian teori tentang pengertian rumah, perumahan dan permukiman. Pengertian rumah susun, rumah susun sederhana sewa, sarana dan prasarana rumah susun dan pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang optimal. Tinjauan rumah susun meliputi pembangunan rumah susun sederhana sewa, pengelolaan pola UPT, pengelolaan oleh Perumnas dan pengelolaan pola kemitraan atau swasta, untuk mendapatkan hasil yang lebih baik akan ditambahkan pengalaman dari *best practice* (Yayasan Budha Tzu Chi Jakarta Barat) dan *bad practice* (rumah susun sederhana sewa Urip Sumohardjo Surabaya) serta akan merujuk kepada tata aturan tentang rumah susun.

Dari uraian kerangka pikir di atas, apabila disajikan dalam bentuk skema dapat dilihat dalam gambar 1.2. dibawah ini :



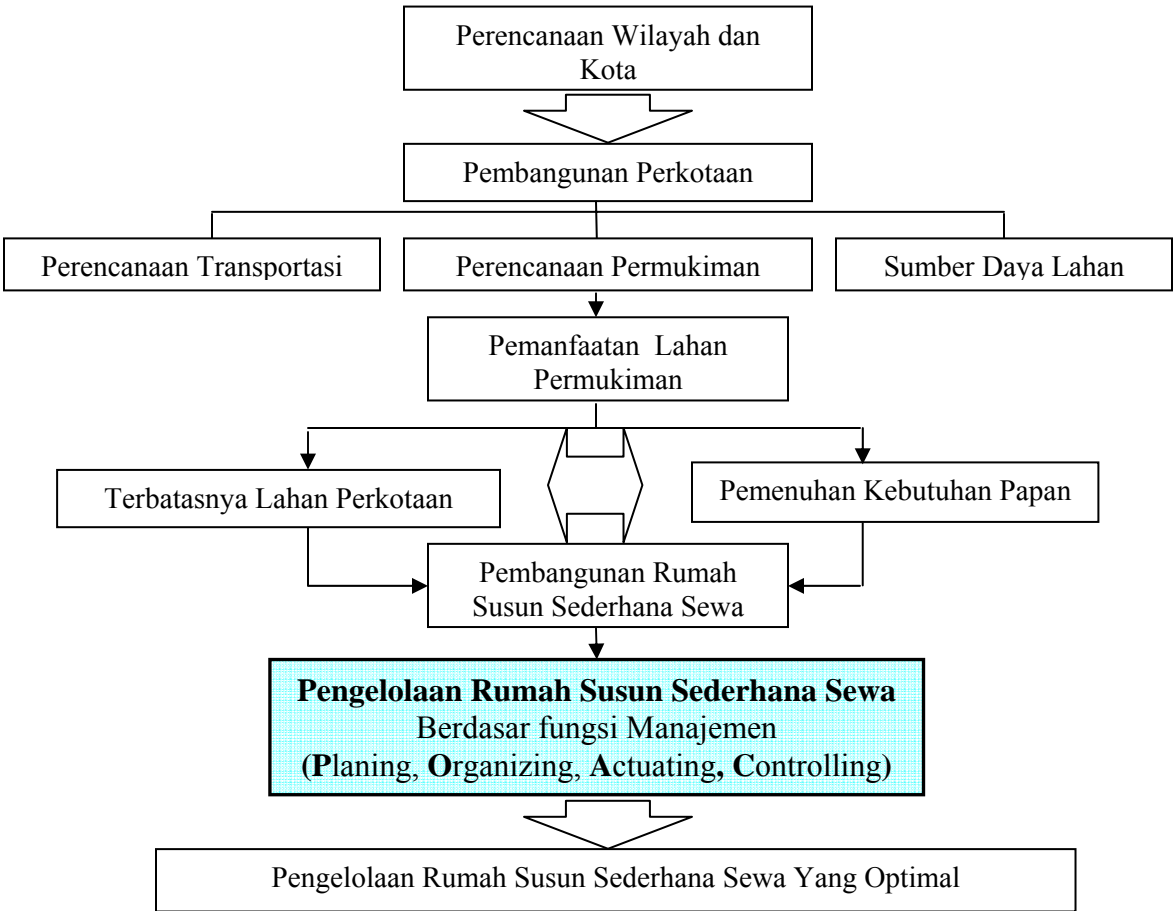


Sumber : Penyusun 2008

GAMBAR 1.3.
KERANGKA PEMIKIRAN

1.6. Posisi Penelitian Dalam Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu bidang yang dipelajari dalam ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota. Sektor perumahan dan permukiman merupakan sektor paling dominan dalam pembangunan kota. Perkembangan pembangunan perkotaan yang sangat pesat berdampak perkembangan fisik permukiman yang kemudian mempengaruhi perkembangan perkotaan secara spasial. Lingkungan permukiman merupakan bagian yang mendasar dari bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota. Sehingga apabila ditinjau dari sisi materi, penelitian ini memiliki keterkaitan yang jelas dalam bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota.



Sumber : Hasil olahan, 2008

GAMBAR 1.4.
POSISI PENELITIAN DALAM ILMU PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

1.7. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian bertujuan untuk membandingkan penelitian yang sedang dilakukan dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Dengan membandingkan antar keduanya maka dapat diketahui perbedaan dan ciri khas penelitian yang sedang dilakukan, hal ini dapat dijadikan sebagai usaha untuk mengurangi plagiatisme. Beberapa hal penting diketahui dalam keaslian penelitian adalah lokasi, teknik analisis, variabel, dan hasil penelitian ataupun hasil yang diharapkan.

Peneliti pertama yang penulis sajikan disusun oleh Andi Rizal dengan judul kajian relokasi permukiman kumuh nelayan ke rumah susun Kedaung, hasil yang diharapkan merupakan kajian relokasi permukiman kumuh nelayan ke rumah susun Kedaung, peneliti kedua Sdr. Muhlisun dengan judul Pengaruh Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa dan Kebijakan Pemerintah Daerah Terhadap Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumnas Klender dengan hasil akhir yang diharapkan adalah adanya hubungan antara pembangunan rumah susun sederhana sewa terhadap kesejahteraan masyarakat di Perumnas Klender, peneliti ketiga Sdr. Riza Ananta Nasution dengan judul faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk memilih tinggal dirumah susun klender hasil akhir yang diharapkan diketahuinya faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk tinggal di rumah susun Klender Jakarta Timur.

Untuk lebih jelasnya, perbedaan penelitian yang dilakukan dengan penelitian-penelitian sebelumnya dapat dilihat pada tabel 1.1 di bawah ini :

TABEL 1.1.
KEASLIAN PENELITIAN

Peneliti	Judul	Tahun	Tujuan	Metode	Hasil
Andi Rizal Umbara	Kajian Relokasi Permukiman Kumuh Nelayan ke Rumah Susun Kedaung, Kelurahan Sukamaju, Bandar Lampung	UNDIP Semarang, 2003	Mengkaji Relokasi Permukiman Kumuh Nelayan ke Rumah Susun Kedaung, Kelurahan Sukamaju, Bandar Lampung	Diskriptif kualitatif	Kajian Relokasi Permukiman Kumuh Nelayan ke Rumah Susun Kedaung, Kelurahan Sukamaju, Bandar Lampung
Muhlisun	Pengaruh Pembangunan Rumah Susun	STIAMl Jakarta, 2004	Mengetahui dan memahami pembangunan	Diskriptif kuantitatif, diskriptif	KESMAS berpenghasilan rendah di

	Sederhana Sewa dan Kebijakan Pemerintah Daerah Terhadap Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumnas Klender		rumah susun sederhana sewa dan kebijakan pemerintah Daerah serta pengaruhnya terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah	kualitatif	Perumnas Klender Jaktim dapat ditingkatkan melalui upaya peningkatan peran dan fungsi pembangunan Rusunawa dan Kebijakan Pemda.
Riza Ananta Nasution	Faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun klender Jakarta Timur	UNDIP Semarang, 2004	Mengetahui Faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun klender Jakarta Timur	Diskriptif kuantitatif, diskriptif kualitatif	Diketahuinya faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun klender Jakarta Timur
Mokh Subkhan	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng	UNDIP Semarang, 2008	merumuskan konsep pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang optimal	Distribusi frekuensi, Deskriptif kualitatif	rumusan konsep pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang optimal

Sumber : Hasil olahan, 2008

1.8. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian ini dilakukan dengan pendekatan survei, yaitu pendekatan penelitian yang pada umumnya digunakan untuk mengumpulkan data yang luas dan banyak. Pendekatan survei merupakan bagian dari metode penelitian deskriptif yang bertujuan untuk mencari kedudukan fenomena (gejala) dan menentukan kesamaan status dengan cara membandingkan dengan standar yang ditentukan (Arikunto, 1999:93). Pendekatan Kualitatif dibutuhkan untuk menambah informasi dalam memahami fenomena sosial yang diteliti dari data kuantitatif.

1.9. Kebutuhan Data

Data berfungsi sebagai bahan masukan bagi analisis sehingga dapat menjadi *output* untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini bersifat primer maupun sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, bersifat asli dan belum diolah sama sekali. Sedangkan data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut. Data ini nantinya akan disajikan dalam bentuk tabel, ataupun diagram yang dapat mendeskripsikan kondisi wilayah kajian. Adapun kebutuhan data dapat dilihat dalam Tabel I.2. pada halaman 19.

1.10. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ditujukan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai bahan masukan untuk setiap tahap analisis berikutnya. Jenis data ada 2 (dua) yaitu data primer dan data sekunder adapun cara pengumpulannya adalah sebagai berikut :

1. Pengumpulan Data Primer

Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini berkaitan dengan kondisi lingkungan, peran serta penghuni dalam pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- a. **Observasi**, adalah pengamatan langsung ke lokasi untuk membuktikan situasi nyata dengan data sekunder yang diperoleh. Adapun yang diobservasi meliputi lingkungan bangunan rusunawa dan lingkungan luar (prasarana). dengan mengambil sampel dalam tiap blok dan menggunakan alat bantu berupa *ceklist* dan kamera untuk melengkapi data.

- b. **Wawancara**, adalah cara memperoleh data atau informasi secara langsung dengan tatap muka melalui komunikasi verbal kepada Kementrian Perumahan Rakyat, Deputi Perumahan Formal yang di harapkan dapat memberikan informasi dan data tentang kebijakan pengelolaan Rusunawa, status kepemilikan Rusunawa; dan kepada pihak pengelola Rusunawa tentang pelaksanaan pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan.
- c. **Kuesioner** yaitu teknik pengumpulan data dengan menggunakan daftar pertanyaan yang sifatnya tertutup, ditujukan kepada masyarakat penghuni rumah susun dengan pembagian secara proporsional. Materi kuesioner dikelompokkan dalam karakteristik sosial untuk mengetahui kondisi karakteristik penghuni dari sisi karakteristik sosial, karakteristik ekonomi, karakteristik spasial.

2. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain dapat berbentuk tabel-tabel atau diagram-diagram. Data ini diperoleh dari hasil penelitian, artikel-artikel baik dari media cetak maupun elektronik, penelusuran pustaka dan dokumen resmi dari instansi terkait seperti Departemen Pekerjaan Umum, Kementerian Perumahan Rakyat, Unit Pelaksana Teknis (UPT) dan Perum Perumnas.

TABEL I.2.

KEBUTUHAN DATA

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG

N O	SASARAN	KEBUTUHAN DATA	MANFAAT DALAM ANALISIS	KEBUTUHAN DATA					
				PRIMER			SEKUNDER		
				K	W	O	L	I	Sumber
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Karakteristik Sosial	<div>- Status kependudukan</div> <div>- Tingkat pendidikan</div> <div>- Kebiasaan/ budaya</div> <div>- Deskripsi historis</div> <div>- Struktur dan pola hidup kemasyarakatan</div> <div>- Deskripsi konteks dan karakter sosial budaya setempat (rutinitas, aktifitas, norma adat setempat)</div>	Karakteristik sosial budaya	√ √	√ √	√	√		Masya rakat
2	Karakteristik Ekonomi	<div>- Status pekerjaan</div> <div>- Status penghasilan</div>	Karakteristik Ekonomi	√ √					Masya rakat
3	Karakteristik Spasial	<div>- Letak geografi lokasi studi</div> <div>- Letak geografi terhadap kawasan lain</div> <div>- Batas administrasi</div>	<div>- Karakteristik Spasial</div> <div>- Aksesibilitas</div> <div>- Jarak, jumlah, bentuk sarana</div>			√	√ √	√	Dinas Kepem duduk an, BPS,

Tabel I.2. Lanjutan

N O	SASARAN	KEBUTUHAN DATA	MANFAAT DALAM ANALISIS	KEBUTUHAN DATA					
				PRIMER			SEKUNDER		
				K	W	O	L	I	Sumber
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	Pengelolaan teknis prasarana dan sarana	<div>- Sarana yang ada disekitar lokasi studi</div> <div>- Jalur angkutan umum</div>	Hubungan ketataruangan			√			Perum nas
		<div>- Rencana operasi , pemeliharaan dan perawatan (<i>maintenance plan</i>) prasarana dan sarana terbangun serta utilitas nya</div>	Karakteristik Peran dan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam pengelolaan teknis prasarana dan sarana		√				Penge lola Rusu nawa
		<div>- Pelaksanaan operasional</div> <div>- Pengelolaan kebersihan</div> <div>- Evaluasi terhadap kondisi prasarana dan sarana</div>			√ √ √				
		<div>- Koordinasi</div>		√					

5	Pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni	<div>- Monitoring</div> <div>- Survey dan analisis pasar</div> <div>- Peraturan dan tata tertib penghuni.</div> <div>- Evaluasi terhadap pelaksanaan strategi pemasaran</div>	Karakteristik Peran dan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam Pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni		√						Penge lola Rusu nawa
6	Pengelolaan administrasi dan keuangan	<div>- AD-ART organisasi</div> <div>- Rencana anggaran biaya</div> <div>- Pelaporan terhadap setiap pemasukan dan pengeluaran anggaran</div> <div>- Monitoring dan evaluasi</div>	Karakteristik Peran dan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam Pengelolaan administrasi dan keuangan		√						Penge lola Rusu nawa

Keterangan :

- K = Kuesioner

- W = Wawancara

- O = Observasi

- L = Literatur

- I = Instansional

Sumber : Hasil analisis, 2008

1.11. Teknik Sampling

1.11.1. Populasi

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga (Singarimbun,1995:152). Populasi merupakan keseluruhan penduduk atau individu yang dimaksudkan untuk diselidiki. Pendapat lain mengatakan bahwa populasi adalah kumpulan dari ukuran-ukuran tentang sesuatu yang ingin kita buat inferensi. Dalam hal ini populasi berkenaan dengan data bukan pada orangnya atau bendanya (Nasir,1999:327). Berdasarkan pendapat tersebut maka yang dimaksud dengan populasi adalah keseluruhan individu atau seluruh gejala atau seluruh

peristiwa yang akan diselidiki yang mempunyai karakteristik spesifik sebagai sumber data dan sebagai batasan generalisasi dari hasil penelitian.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng yang menjadi sasaran sejumlah 1.920 Kepala keluarga. Seluruh masyarakat tersebut tidak mungkin diamati dalam penelitian ini mengingat waktu dan biaya penelitian yang terbatas. Oleh karena itu pengumpulan data dilaksanakan melalui teknik sampling, dari seluruh populasi yang ada diambil beberapa sampel yang diharapkan dapat merepresentatifkan populasi sesungguhnya.

1.11.2. Teknik Penarikan Sampel

Teknik penarikan sampel yang digunakan adalah acak sederhana (*simple random sampling*) karena oleh peneliti keadaan populasi dianggap relatif homogen. Hal tersebut dipengaruhi oleh adanya sebagai golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang sama-sama tinggal di lingkungan rumah susun sederhana sewa yang sama.

1. Ukuran sampel

Kekeliruan yang ditaksir (*bound of error*) untuk penelitian ini ditetapkan 15%, dan derajat kepercayaan yang dikehendaki adalah 85%.

- a. kelompok populasi yang tinggal dalam kawasan rumah susun
- b. hasil akhir yang diharapkan dari penelitian pada kelompok ini pada dasarnya adalah untuk mengetahui atau menaksir rata-rata jawaban kuesioner dari kelompok ini, maka penentuan ukuran sampel yang lebih tepat berdasarkan Slamet, 2004 adalah dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$n = \frac{N Z^2_{1-\alpha/2} \delta^2}{(N-1) d^2 + Z^2_{1-\alpha/2} \delta^2}$$

Keterangan :
n = besar sampel minimum
 $Z^2_{1-\alpha/2}$ = nilai distribusi normal baku (tabel Z) pada α tertentu
d = kesalahan (absolut) yang dapat ditolerir
 δ = harga variasi di populasi

Diperoleh sampel minimal sebesar

$$n = \left\{ \frac{1920(1,65)(19,2)^2}{(1920-1) 0.15 (1.65)(1.2)^2} \right\} = 113.88 = \text{dibulatkan} = 114$$

2. Teknik Penyebaran Sampel

Penyebaran sampel dilakukan dengan teknik *sampling area*, yaitu dengan membagi-bagi wilayah penyebaran sampel populasi (Sudjana, 1996:173-174).

Penyebaran sampel pada kelompok populasi ini dibagi berdasarkan area blok. Untuk mendapat gambaran yang jelas pembagian sampel dapat dilihat pada Tabel I.3.

TABEL I.3.
SAMPEL KAWASAN RUMAH SUSUN

Lokasi		Populasi (KK)	Prosetase (%)	Jumlah Sampel
Blok I	Dahlia	960	50%	57
Blok II	Melati	480	25%	29
Blok III	Aster	240	12.5%	14
Blok IV	Seruni	240	12.5%	14
Jumlah		1.920	100%	114

Sumber : Hasil olahan 2008

Pembagian sampel tersebut dapat divisualisasikan seperti yang terlihat pada Gambar 1.4. berikut ini.



PEMBAGIAN SAMPEL PER BLOK

1.12. Jenis Analisis

Untuk merumuskan konsep pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng, maka proses analisis dalam penelitian ini diawali dengan melakukan melakukan kajian literatur, analisis karakteristik masyarakat dilihat dari potensi dan permasalahan yang meliputi karakteristik sosial, karakteristik ekonomi dan karakteristik spasial, serta peran dan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa.

Jenis analisis yang digunakan dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

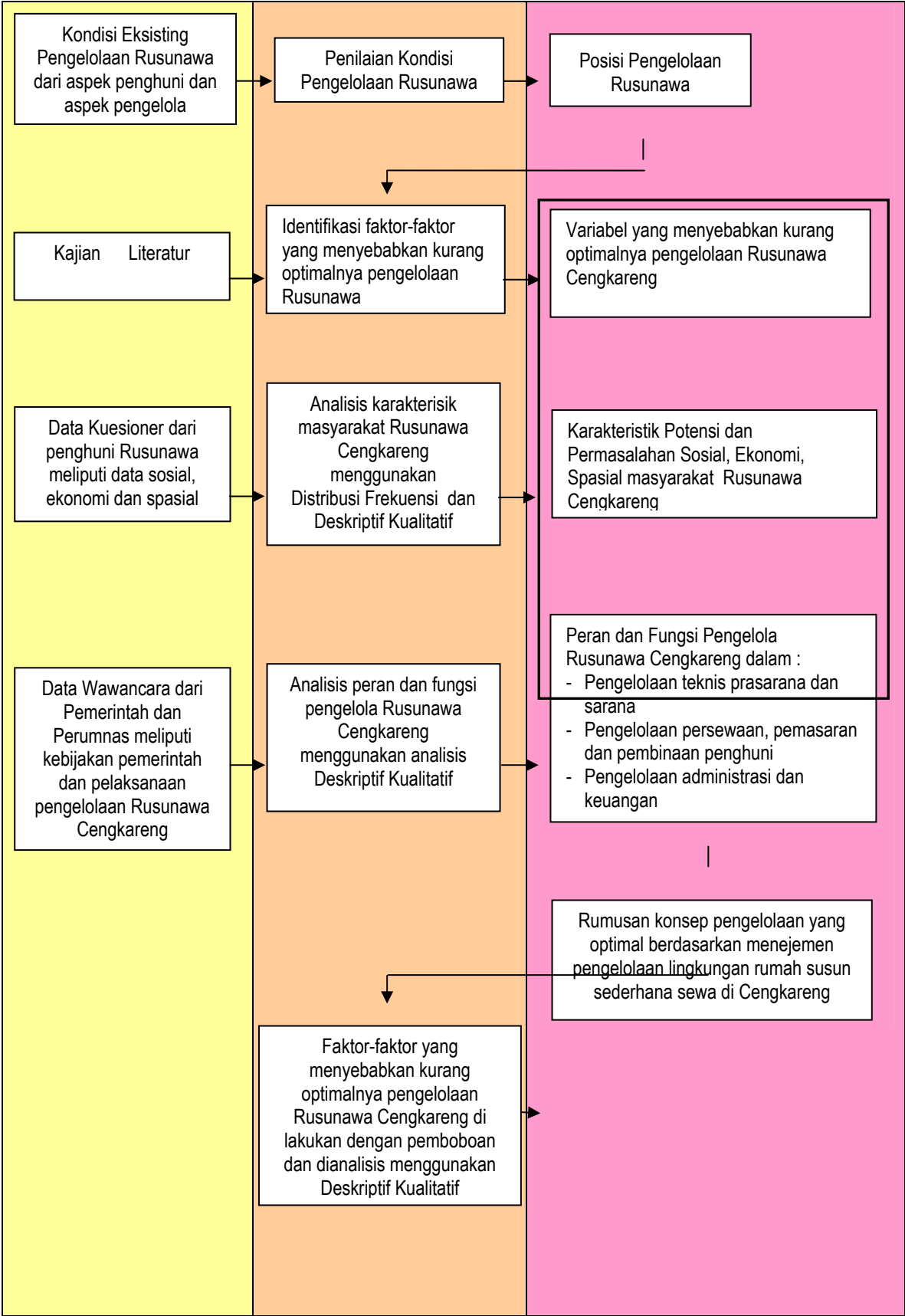
- a. Analisis karakteristik masyarakat rumah susun sederhana sewa Cengkareng dilihat dari potensi dan permasalahan dilakukan dengan perhitungan matematis sederhana (distribusi frekuensi), selanjutnya keluaran dari analisis distribusi frekuensi tersebut dipakai sebagai masukan guna melakukan analisis deskriptif

kualitatif untuk mengetahui potensi dan permasalahan masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng

- b. Analisis peran dan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang meliputi pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan dengan menggunakan deskriptif kualitatif yaitu dengan menggambarkan terhadap suatu kondisi secara obyektif. Melalui teknik ini diharapkan dapat mengetahui potensi yang ada serta menggambarkan permasalahan yang ada, yang diperoleh melalui wawancara, dan observasi lapangan.
- c. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan Rusunawa Cengkareng dengan menggunakan deskriptif kualitatif yang nantinya akan dijadikan bahan dalam merumuskan konsep pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng yang optimal. Faktor-faktor ini menggunakan pembobotan sesuai tingkatan pada masing-masing variabel.

Untuk dapat memberikan gambaran lebih jelasnya tentang kerangka analisis dan kebutuhan data dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.5.

In put	Analisis	Out Put
--------	----------	---------



Sumber : Hasil penelitian, 2008

GAMBAR 1.6.
KERANGKA ANALISIS
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG

1.13. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis disajikan secara sistematis, yang dituangkan dalam lima bab sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN

Berisi latar belakang permasalahan untuk menguatkan pentingnya dilaksanakan penelitian. Selanjutnya dibuat perumusan masalah dan pertanyaan penelitian (*research question*). Pertanyaan penelitian ini akan terjawab melalui penelitian yang akan dilakukan. Tujuan dan sasaran yang peneliti lakukan untuk memperjelas keluaran (*output*) hasil yang akan dicapai dalam penelitian. Pembatasan ruang lingkup penelitian ditentukan agar tepat mengenai sasaran sesuai arah penelitian dan dalam kerangka pemikiran disusun guna menguraikan alur pemikiran yang utuh dan logis dalam pelaksanaan penelitian dari awal hingga akhir.

BAB II. KAJIAN TEORI DAN PEMAHAMAN TERHADAP PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA SEDERHANA

Dalam bab ini berisi tentang kajian atau telaahan teori yang berhubungan dan berkaitan dengan yang akan dilakukan seperti pengertian pengelolaan rumah susun sederhana sewa, pengertian rumah susun, persepsi dan preferensi masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa, peraturan mengenai pengelolaan dan penyediaan rumah susun.

BAB III. GAMBARAN UMUM KONDISI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI CENGKARENG

Pada bab ini berisi tentang gambaran umum wilayah studi yaitu kondisi fisik dan non fisik rumah susun sederhana sewa, termasuk pelaksanaan kegiatan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng. Disamping data statistik, pada bagian ini juga ditampilkan foto-foto penunjang terkait kondisi lingkungan dan perumahan, rumah susun sederhana sewa dan kondisi fisik lainnya yang terkait dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng, serta kondisi masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa.

BAB IV. ANALISIS PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG

Dalam bab ini berisi analisis untuk merumuskan konsep pengelolaan Rusunawa yang optimal ditinjau dari faktor-faktor yang mempengaruhinya, analisis potensi dan permasalahan, karakteristik sosial, karakteristik ekonomi, karakteristik spasial, analisis peran dan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa, pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan

BAB V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi tentang kesimpulan hasil penelitian yang selanjutnya direkomendasikan untuk pengelolaan Rusunawa Cengkareng yang optimal, meliputi pendanaan, pengelolaan, penataan fisik sarana dan prasarana, pembinaan dan

pemberdayaan komunitas rusunawa Cengkareng dan diakhiri dengan rekomendasi studi lanjutan.

BAB II

KAJIAN TEORI DAN PEMAHAMAN TERHADAP PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Kajian teori ini bertujuan untuk menghasilkan bekal pengetahuan dalam memahami tentang rumah susun sederhana sewa serta hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa. Dengan demikian pada bab ini merupakan bekal pengetahuan serta struktur pola berpikir peneliti di dalam melihat suatu kejadian di lapangan.

Sebagaimana direpresentasikan dalam judul penelitian adalah pengelolaan rumah susun sederhana sewa, maka bekal pengetahuan teoritik yang perlu diketahui adalah sebagai berikut :

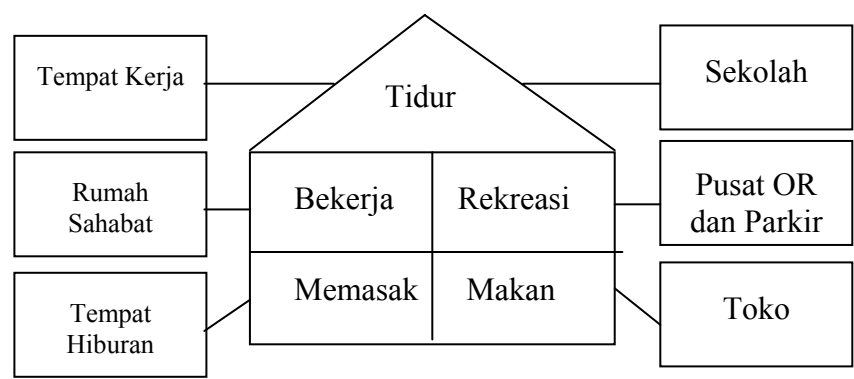
2.1. Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman

2.1.1. Pengertian Rumah

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana binaan keluarga. (Turner 1972:51) menyatakan bahwa rumah (*housing*) mengandung arti sebagai komoditi dan sebagai proses. Sebagai komoditi, rumah merupakan produk yang bersifat ekonomis dan dapat diperjualbelikan berdasar permintaan dan penawaran. Sebagai proses, rumah menggambarkan aktivitas manusia yang menjadi proses penghuni rumah tersebut, yang dapat meningkat sesuai dengan kondisi sumber daya yang ada serta pandangan atas kebutuhan sesuai persepsinya. Dalam hal ini rumah tidak dapat dipandang sebagai bangunan fisik saja, namun lebih merupakan bagaimana rumah tersebut digunakan penghuninya untuk

saling berinteraksi dalam suatu proses yang panjang. Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya. Adapun permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman).

White dalam Catanese dan Snyder (1996:391) menyatakan bahwa secara tradisional perumahan diartikan sebagai tempat berlindung. Secara modern, perumahan selain digunakan sebagai tempat berlindung, perumahan juga digunakan sebagai tempat untuk melayani berbagai kebutuhan seperti memasak, makan, bekerja, tidur dan rekreasi. Perumahan merupakan tempat bermukim dan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya. Secara jelas, unsur-unsur perumahan modern dapat digambarkan sebagai berikut :



Sumber : Catanese and Snyder (1996:391)

GAMBAR 2.1
UNSUR-UNSUR PERUMAHAN MODERN

Dari berbagai pendapat tersebut di atas, pengertian rumah dapat dikemukakan sebagai berikut :

1) Pengertian Fisik

Rumah dipandang semata-mata sebagai tempat yang mempunyai fungsi fisiologis yaitu sebagai tempat berlindung dari pengaruh lingkungan seperti iklim, musuh, penyakit dan sebagainya. Dalam hal ini rumah harus dilengkapi fasilitas pendukung seperti listrik, air bersih, jendela, tempat MCK, ventilasi dan lain-lain.

2) Pengertian Sosial

Dalam pengertian ini rumah dipandang sebagai tempat untuk berinteraksi dengan lingkungan sosialnya, dimana rumah juga dipandang sebagai simbol status sosial.

3) Pengertian ekonomi

Rumah dipandang sebagai tempat aktivitas ekonomi sekaligus modal atau investasi jangka panjang bagi pemiliknya. Konsep dasar tentang rumah tersebut dalam kenyataannya tidak dapat didefinisikan secara parsial namun seluruhnya saling melengkapi. Sedangkan perbedaan pandangan yang ada dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi dan budaya masing-masing.

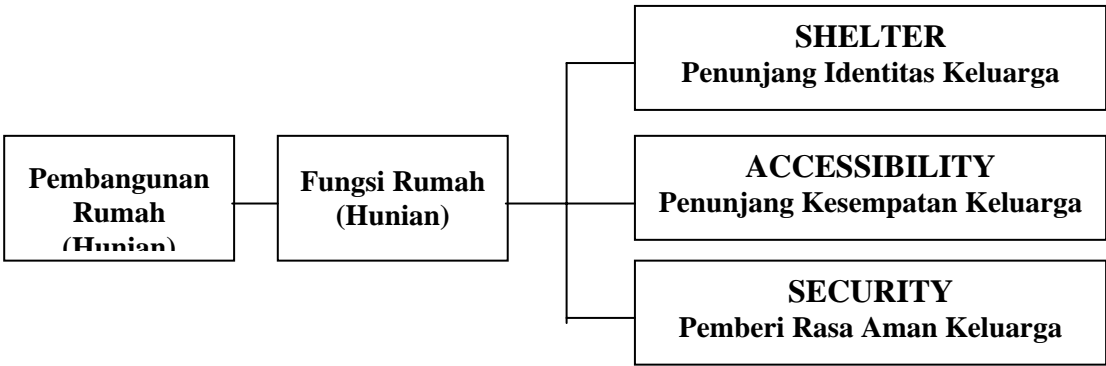
2.1.2. Fungsi dan Peran Rumah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia disamping sandang dan pangan. Oleh sebab itu perumahan mempunyai fungsi yang sangat penting yang tidak hanya sebagai sarana kehidupan semata, tetapi perumahan juga merupakan suatu proses bermukim kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya (Yudohusodo, 1991:1).

Fungsi dasar rumah adalah untuk melindungi gangguan alam dan binatang. Sejalan dengan peradaban, fungsi rumah berkembang sebagai sumber rasa aman dan kenyamanan. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai tatus simbol dan ukuran kemakmuran, dan juga digunakan sebagai sarana investasi (E. Cahyana, 2002 : 23).

Dalam perkembangannya, rumah bukan hanya berfungsi sosial namun juga sebagai penunjang usaha ekonomi seperti kios, wartel, tempat usaha dan lain sebagainya.

Menurut Turner (1982:14) rumah mempunyai fungsi sebagai berikut :



Sumber : Turner, (1982:14)

GAMBAR 2.2
FUNGSI RUMAH (HUNIAN)

Dalam penjelasannya Turner menyatakan bahwa yang pertama, rumah berfungsi sebagai penunjang identitas yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*The quality of shelter provided by housing*). Kedua, rumah berfungsi sebagai penunjang kesempatan bagi keluarga untuk mengembangkan diri dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau sebagai fungsi pengembangan keluarga. Dalam fungsi ini akses ke sumber-sumber daya menjadi sangat penting. Ketiga, rumah berfungsi sebagai pemberi rasa aman

untuk keluarga yang mencakup jaminan masa depan dan jaminan kepemilikan atas rumah dan tanah.

Dari seluruh pendapat di atas dapat disarikan bahwa fungsi rumah tidak hanya menyangkut fungsi fisik namun juga mencakup fungsi sosial yang dapat memberikan kesempatan untuk mengaktualisasikan diri, kesempatan sekaligus rasa aman.

2.1.3. Pengertian Permukiman

Keberadaan masyarakat perkotaan telah menciptakan sebuah lingkungan yang terdiri dari alam dan buatan. Manusia tidak hidup sendiri sehingga di dalam lingkungannya itu akan hidup pula hubungan dengan manusia lain dan tidak hanya sekedar bertempat tinggal. Lingkungan ini yang kemudian disebut dengan permukiman yang berarti kumpulan tempat tinggal dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman. Permukiman berkaitan pula dengan paduan antara wadah dan isinya, yaitu manusia (Kuswartojo, 2005:14).

Permukiman adalah paduan perumahan dan kehidupan manusia yang menempatnya, komposisi unsur permukiman juga beraneka ragam. Ada satuan pemukiman yang unsur alamnya dominan, namun ada juga yang unsur buataannya lebih berperan. Begitu pula dengan kegiatan yang ditampung beraneka ragam. Ada permukiman yang hanya untuk tinggal, ada pula yang menghasilkan produk (industri) ada pula yang memberikan jasa pelayanan.

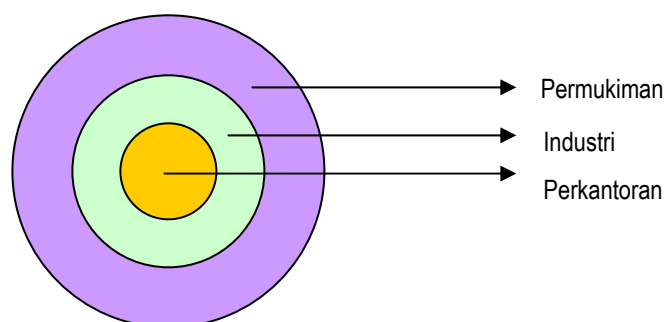
Adanya suatu dorongan, daya tarik dan hubungan sebab akibat yang kompleks, manusia semakin terkonsentrasi dalam sejumlah lokasi dan tempat

tertentu. Konsentrasi awalnya hanya terdiri dari puluhan atau ratusan orang, tetapi kemudian membesar hingga belasan juta orang. Tempat terjadinya konsentrasi ini kemudian disebut kota dan manusia yang menempatinnya adalah penduduk kota. Keberadaan penduduk kota kemudian menggunakan banyak lahan sebagai permukiman dan wadah untuk berkegiatan ekonomi dan bersosialisasi.

Adanya kecenderungan keberadaan jumlah tanah yang terpakai semakin banyak ketika jarak ke pusat kota meningkat disebabkan oleh dua hal, yaitu:

1. Semakin jauh dari pusat kota, harga permukiman semakin murah, sehingga permintaan semakin besar
2. Semakin jauh dari pusat kota, maka harga tanah semakin murah, sehingga cenderung produsen mensubstitusi faktor produksi bukan tanah dengan tanah, misalnya dengan menambah luas areal pemakaian. Oleh sebab itu, semakin jauh dari pusat kota, tingkat kepadatan penduduk semakin menurun.

Berikut ini gambar teori di atas:



Sumber : Kuswantojo 2005

GAMBAR 2.3.
TEORI KEPADATAN DAN PENGGUNAAN TANAH DI KOTA

Berdasarkan teori di atas telah menegaskan bahwa kota dengan segala fasilitasnya akan terus menarik penduduk dari desa ke kota dengan harapan dapat memenuhi kehidupan yang layak. Sayangnya tidak semudah itu untuk hidup di kota yang tidak siap dengan kehadiran penduduk dari luar kota tersebut. Permukiman yang menjadi wadah utama untuk berlindung penduduk tidak tercukupi sehingga muncul permukiman ilegal yang pada akhirnya menjadi konflik antara penduduk dengan pemerintah kota. Kurangnya pemeliharaan lingkungan permukiman juga menyebabkan ketidaktertiban dan ketidakasrian yang kemudian mencemari visual kota.

Maka untuk mencegah kejadian tersebut, perlu peninjauan kembali seluruh aspek yang mempengaruhi pada masing-masing kota didalam mengembangkan permukimannya. Peninjauan ini mengacu kepada bagian-bagian kota yang memiliki kelebihan untuk dikembangkan pada bagian permukimannya, sehingga terwujud permukiman yang tertib dan asri.

2.2. Rumah Susun

2.2. 1. Pengertian Rumah Susun

Pengertian atau istilah rumah susun, kondominium merupakan istilah yang dikenal dalam sistem hukum negara Italia. Kondominium terdiri atas dua suku kata *con* yang berarti bersama-sama dan *dominum* berarti pemilikan (Arie Sukanti, (a), 1994;15). Di negara Inggris dan Amerika menggunakan istilah *Joint Property* sedangkan negara Singapura dan Australia mempergunakan istilah *Strata Title*. Banyaknya istilah yang digunakan kalangan masyarakat di Indonesia seperti

apartemen, flat, kondominium, rumah susun (rusun) pada dasarnya sama. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun istilah tersebut jelas tersirat yaitu Rumah Susun (Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

Adapun definisi menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Rumah Susun adalah “Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.

Masih dalam penjelasannya dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 yang dimaksud dengan rumah susun sederhana sewa yang juga disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan tata laksana sewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, pengertian dan pembangunan rumah susun adalah :

- Lingkungan rumah susun adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas, di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya secara keseluruhan merupakan tempat permukiman.
- Satuan lingkungan rumah susun adalah kelompok rumah susun yang terletak pada tanah bersama sebagai salah satu lingkungan yang merupakan satu kesatuan sistem pelayanan pengelolaan.
- Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi-bagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.
- Prasarana lingkungan rumah susun adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Rumah susun harus memenuhi syarat-syarat minimum seperti rumah biasa yakni dapat menjadi tempat berlindung, memberi rasa aman, menjadi wadah sosialisasi, dan memberikan suasana harmonis.

Pembangunan rumah susun diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas kampung asalnya. Pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung kumuh itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Mereka diprioritaskan

untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit atau angsuran ringan (Peraturan Pemerintah RI No. 4/1988).

2.2.2. Pembangunan Rumah Susun Sewa

Secara umum terdapat dua hal yang melatar belakangi rencana pembangunan rumah susun sederhana sewa yaitu kondisi perumahan perkotaan yang serba tidak memadai dan belum terbangunnya sistem perumahan yang tanggap terhadap kebutuhan rumah. Kondisi perumahan yang tidak memadai ditandai oleh tingginya angka kebutuhan perumahan di satu sisi dan kelangkaan tanah perkotaan di sisi lain. Kondisi yang tidak berimbang ini menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu mengakses kebutuhan rumahnya secara formal, akibatnya muncul kantong-kantong permukiman informal yang tidak layak huni atau dikenal sebagai permukiman liar (*squatter*).

Potter dan Evans (1998:139) mendefinisikan permukiman liar (*squatter or illegal settlement*) sebagai suatu kawasan dimana orang-orang bertempat tinggal tanpa adanya ijin penggunaan lahan ataupun ijin perencanaan.

Lebih lanjut, kondisi ekonomi yang rendah dari sebagian besar masyarakat khususnya diperkotaan juga berdampak pada rendahnya kemampuan untuk mengelola lingkungan permukiman sehingga mengakibatkan munculnya permukiman kumuh yang dikemal sebagai *slum area*. Lingkungan kumuh digambarkan sebagai bentuk hunian tidak berstruktur, tidak berpola dengan letak rumah dan jalan-jalan tidak beraturan, tidak tersedianya fasilitas umum, prasarana dan sarana permukiman tidak mendukung, terlihat tidak ada got, sarana air bersih,

MCK dan lainnya, bentuk fisik tidak layak misalnya secara reguler tiap tahun banjir dan lain sebagainya (Yudohusodo, 1991 : 34).

Krausse dan Cohen menggambarkan sebagai tempat tinggal tidak manusiawi berupa gubug-gubug tidak teratur, berdesakan, terbuat dari barang-barang bekas seperti bekas-bekas, plastik, karton, sisa-sisa bangunan, menempati tanah-tanah liar, becek dan tidak memenuhi standar kesehatan seperti di bawah jembatan, pinggir kali/sungai, pinggir rel kereta api, sekitar pasar, terminal dan lain-lain. Ia adalah tempat penduduk yang status sosial dan ekonominya rendah dan kondisi perumahan di bawah standar (Agung Ridho, 2001 : 21).

Ciri perumahan kumuh yang menonjol ialah berfungsinya daerah tersebut sebagai tempat transisi antara kehidupan perdesaan dengan kehidupan perkotaan (Yudohusodo, 1991:312). Dalam perkembangannya, kehadiran *slum* dan *squatter area* semakin merebak seiring dengan pesatnya jumlah pertumbuhan penduduk perkotaan. Untuk itu perlu penanganan intensif guna menyelesaikan permasalahan perumahan permukiman perkotaan. Salah satunya konsep penanganannya adalah melalui peremajaan kota.

Peremajaan kota merupakan upaya yang terencana untuk mengubah atau memperbaharui suatu kawasan di kota yang mutu lingkungannya rendah menjadi suatu tatanan sosial ekonomi yang baru yang mampu menunjang pengembangan kota karena naiknya efektivitas, efisiensi dan produktivitas kawasan tersebut (Yudohusodo, 1991 : 332).

Lebih lanjut, Yudohusodo, (1991:334) menguraikan prioritas pelaksanaan permajaan kota didasarkan pada lokasi permukiman kumuh yang terbagi menjadi 5 kelompok yakni :

- 1) Berada pada lokasi yang strategis dan berpotensi untuk dapat dibangun bangunan komersial. Permajaan dapat dilaksanakan dengan prinsip membiayai sendiri atau mengembalikan modal sendiri dengan keuntungan yang wajar.
- 2) Lokasinya kurang strategis dan kurang memiliki potensi komersial, sehingga kalau diremajakan tidak akan menguntungkan.
- 3) Lokasinya tidak strategis dan hanya boleh dibangun untuk perumahan. Lingkungan semacam ini secara komersial tidak menguntungkan, sehingga dalam permajaannya memerlukan subsidi.
- 4) Berada pada lokasi yang tidak diperuntukkan bagi perumahan, sehingga dalam permajaannya memerlukan subsidi.
- 5) Berada pada lokasi yang berbahaya, seperti bantaran sungai, sepanjang jalur kereta api, dan sebagainya. Lingkungan semacam ini tidak boleh diremajakan, namun harus dibongkar dan permukimannya dipindah ke tempat lain.

Pembangunan perumahan senantiasa memerlukan tanah sebagai basis kegiatannya. Sementara itu luas tanah yang tersedia untuk pembangunan semakin terbatas, baik dalam arti kuantitas maupun kualitas. Model-model pembangunan berdasarkan pada masalah penyediaan tanah, mendorong lahirnya konsep pembangunan rumah susun sebagai alternatif penyelesaian yang tidak dapat dihindari.

Upaya pengembangan rumah susun ini dilandasi oleh beberapa pemikiran yakni :

- Berkurangnya lahan produktif dan masalah lingkungan yang diakibatkan oleh berkembangnya perumahan perkotaan di wilayah pinggiran akibat tingkat pertumbuhan penduduk perkotaan yang sangat signifikan.
- Masalah transportasi yang cenderung meningkat seiring dengan peningkatan jumlah pemakai jalan yang tidak dapat diimbangi dengan penambahan luas jalan.
- Beban individu masyarakat yang cukup berat apabila tinggal relatif jauh dari pusat kota.

Kegiatan perumahan kota melalui pembangunan rumah susun berdasarkan pada pertimbangan efisiensi pemakaian lahan, kepadatan yang cukup tinggi. Namun masih terdapat masalah utama dalam pembangunan rumah susun yaitu biaya pembangunan rumah susun lebih tinggi daripada biaya pembangunan rumah tidak bertingkat, karena rumah susun harus dibangun dengan standar kualitas konstruksi yang baik dan kuat.

2.2.3. Sarana dan Prasarana Rumah Susun

Andi Hamzah (2000 : 28-35) menyatakan bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun adalah :

a. Persyaratan teknis untuk ruangan

Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup.

b. Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan

Harus memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku yaitu harus tahan dengan beban mati, bergerak, gempa, hujan, angin, hujan dan lain-lain.

c. Kelengkapan rumah susun terdiri dari :

Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air, saluran pembuangan sampah, jaringan telepon/alat komunikasi, alat transportasi berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alarm, pintu kedap asap, generator listrik dan lain-lain.

d. Satuan rumah susun

- Mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya.
- Memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain.

e. Bagian bersama dan benda bersama

- Bagian bersama berupa ruang umum, ruang tunggu, lift, atau selasar harus memenuhi syarat sehingga dapat memberi kemudahan bagi penghuni.
- Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi dan kualitas dan kapasitas yang memenuhi syarat sehingga dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi penghuni.

f. Lokasi rumah susun

- Harus sesuai peruntukan dan keserasian dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah.

- Harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuang air hujan dan limbah.
- Harus mudah mencapai angkutan.
- Harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

g. Kepadatan dan tata letak bangunan

Harus mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

h. Prasarana lingkungan

Harus dilengkapi dengan prasarana jalan, tempat parkir, jaringan telepon, tempat pembuangan sampah.

i. Fasilitas lingkungan

Harus dilengkapi dengan ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-anak, dan kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan dan peribadatan dan lain-lain.

2.2.4. Pengelolaan Optimal

Optimal adalah batasan pada tingkatan tertentu kondisi tersebut telah memenuhi standar yang ditetapkan, dalam kajian ini optimal adalah pengelolaan yang sesuai dengan rencana operasional (penerapan tata laksana dan prosedur serta kewajiban) dan perencanaan teknis (kelayakan hasil pemeliharaan gedung sarana dan prasarana pendukungnya). Dep PU (2007).

Untuk mencapai pada kondisi optimal perlu mengupayakan agar suatu sumberdaya dapat digunakan secara optimal, untuk itu diperlukan suatu proses.

Optimasi adalah suatu proses kolektif dalam mendapatkan suatu set kondisi yang disyaratkan untuk mencapai hasil yang terbaik dari suatu situasi yang bersifat tertentu atau given (Beveridge dan Schechter, 1970). Tujuan dari optimasi adalah untuk melakukan seleksi dari sekian banyak alternatif solusi yang memungkinkan, sehingga dapat dihasilkan solusi yang terbaik, berkaitan dengan kriteria yang disyaratkan dalam optimasi tersebut. Oleh karena itu, pemilihan kriteria menjadi suatu tahapan yang sangat penting dalam optimasi.

Komponen optimal

Untuk mencapai tingkat optimal diperlukan suatu komponen, dalam pengelolaan rusunawa komponen tersebut berupa :

- Pengoperasian, berada pada bagian pengelolaan teknis prasarana dan sarana, dalam pengelolaan teknis ini bagaimana prasarana dan sarana direncanakan pengoperasiannya, pemeliharaan dan perawatan serta utilitas terpasang dan dilakukan monitoring dan evaluasi pada periode tertentu dengan selalu memperhatikan faktor efisiensi dan efektifitas, serta selalu berkoordinasi dengan bagian pemasaran dan pembiayaan.
- Pengorganisasian, berada pada bagian pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, dalam bagian ini melakukan tugas survey pasar dan menyusun strategi pemasaran serta melaksanakannya sesuai kebutuhan hunian satuan hunian dan satuan ruang non hunian berkoordinasi dengan bagian pengelolaan teknis serta dalam pembiayaan berkoordinasi dengan bagian pengelolaan administrasi.

- Pembiayaan, berada pada bagian pengelolaan administrasi dan keuangan, pada bagian administrasi dan keuangan melakukan perencanaan anggaran biaya untuk terlaksananya sistem pengoperasian prasarana dan sarana, melakukan kontak kerjasama kemitraan bila ada dan mengelola administrasi pembayaran uang sewa, serta mengelola administrasi kepegawaian serta penggajian.

Dari ketiga komponen tersebut tidak dapat berdiri sendiri-sendiri, saling terkait dan mendukung.

2.3. Tinjauan Pengelolaan Rumah Susun

2.3.1. Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa

Pengelolaan rumah susun sederhana sewa adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi rumah susun sederhana sewa yang meliputi kebijakan penataan pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pengawasan dan pengendalian rumah susun sederhana sewa.

Dalam melaksanakan pengelolaan rusunawa diperlukan perencanaan yang matang guna terselenggaranya pengelolaan yang baik. Menurut Friedman (1974: 5) perencanaan adalah cara berpikir mengatasi masalah sosial dan ekonomi, untuk menghasilkan sesuatu di masa depan. Sasaran yang dituju adalah keinginan kolektif dan mengusahakan keterpaduan dalam kebijakan dan program. Perencanaan memerlukan pemikiran yang mendalam dan dapat diterima oleh masyarakat, dalam hal ini perencanaan sosial dan ekonomi harus memperhatikan aspirasi masyarakat dan melibatkan masyarakat baik secara langsung atau tidak langsung.

Menurut conyers & Hills (1994) dalam Arsyad (1999:19) perencanaan adalah suatu proses yang berkesinambungan yang mencakup keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan berbagai alternatif penggunaan sumber daya untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu pada masa yang akan datang.

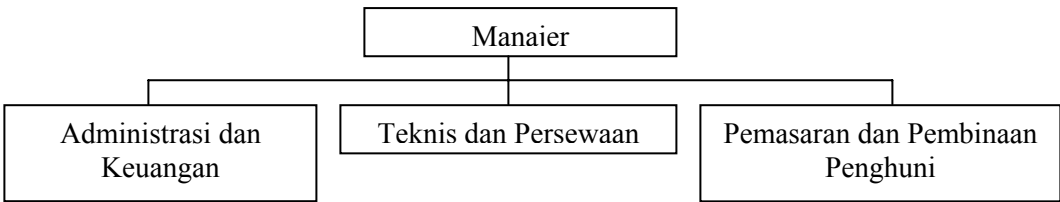
Dalam mempertahankan keberadaan dan kelangsungan rumah susun sederhana sewa dibentuk unit pengelola teknis (UPT), (Koeswahyono, 2004:89) Pada umumnya semua unit pengelola tersebut memiliki hak dan kewajiban yang telah ditentukan sesuai dalam Pasal 66 Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Secara umum model organisasi unit pengelola lokasi dibedakan dalam 2 (dua) model sebagai berikut :

- Model swakelola yaitu pengelola operasional merupakan bagian dari organisasi pemilik atau yang mewakili pemilik rusunawa, yaitu unit pelaksana teknis (UPT) atau badan usaha milik negara/daerah (BUMN/BUMD) atau perhimpunan penghuni/pemilik rusunawa atau perusahaan swasta pengembang rusunawa.
- Model kerjasama operasional yaitu pengelolaan operasional merupakan pihak ketiga, terdiri dari konsultan properti, koperasi dan perhimpunan penguni, yang bermitra dengan pemilik/yang mewakili pemilik/pemegang hak pengelolaan aset rusunawa untuk melaksanakan tugas pengelolaan operasional rusunawa dalam jangka waktu yang ditentukan dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Struktur organisasi unit pengelola lokasi atau unit pelaksana teknis dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan organisasi dan lingkup pengelolaanya atau sedikit-tidaknya mempunyai bidang-bidang yang mengelola administrasi dan

keuangan, teknis serta persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni yang masing-masing dipimpin oleh seorang asisten manajer. Untuk lebih jelas tentang susunan organisasi dapat dilihat dalam gambar 2.4. dibawah ini;



Sumber : Pengelolaan operasional Rusunawa(Kerjasana PU & JICA 2007:9)

GAMBAR 2.4.
STRUKTUR ORGANISASI UNIT PENGELOLA LOKASI

Badan pengelola ini dapat dibentuk dari perhimpunan penghuni untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, serta dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (UU No. 16/1985). Pembentukan perhimpunan penghuni disahkan oleh Bupati atau Walikota.

Penghuni rumah susun mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut;

Penghuni/Penyewa mempunyai hak-hak sebagai berikut :

- o Menempati rusunawa untuk keperluan tempat tinggal
- o Menggunakan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan rumah susun sederhana sewa
- o Mengajukan keberatan atas pelayanan yang kurang baik oleh pengelola
- o Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan terhadap pencegahan, pengamanan dan penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Kewajiban penghuni/penyewa adalah sebagai berikut :

- Membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Membayar rekening listrik dan air bersih sesuai ketentuan.
- Membuang sampah setiap hari di tempat yg ditentukan
- Memelihara sarana rumah susun yang disewa dengan sebaik-baiknya.
- Mematuhi ketentuan tata tertib tinggal di rumah susun sederhana sewa.

Selain mempunyai hak dan kewajiban dalam memanfaatkan barang yang bersifat pribadi, penghuni juga mempunyai hak atas barang bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan fasilitas dari rumah susun yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun berlaku atas sarana rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum.

Dalam hal kegiatan operasi dan pemeliharaan harus dilaporkan secara berkala oleh Badan Pengelola kepada pemilik aset rumah susun sederhana sewa dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, untuk itu pengawasannya dibentuk badan pengawas yang bertugas sebagai pengawas penyelenggaraan Rusunawa sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dalam pengawasan pengelolaan aset milik Pemerintah / Pemerintah Daerah.

2.3.2. Pengelolaan Pola Unit Pelaksana Teknis

Dasar hukum pembentukan UPT adalah dengan Perda setempat atau dengan Keputusan Walikota/ Bupati yang mengacu pada Perda setempat, serta Kepmen PU. Unit Pelaksana Teknis, merupakan unit yang di bentuk setelah seluruh proses pembangunan, hingga serah terima diselesaikan. Setiap proses harus dilandasi oleh

suatu dasar hukum tersendiri, seperti yang tergambar dalam Tabel 2.1. sebagai berikut :

**TABEL II.1.
DASAR HUKUM UPT**

Dasar Hukum	Pemilik	Pengelola
Perda	Sebelum proses serah terima : Negara, otoritas Depkeu, dan DepPU sebagai pengguna barang	Sebelum serah terima: Dep.PU
Kep.Walikota/ Bupati	Setelah Proses serah terima: PemKab/Pemkot (dari Menkeu ke Pemda)	Setelah proses : Pemda
Kepmen Kimpraswil		Saat proses : instansi daerah
		Selanjutnya instansi daerah membentuk UPT, bila perlu dapat bekerjasama dengan mitra usaha dalam pengelolaan

Sumber : Hasil Olahan, 2008

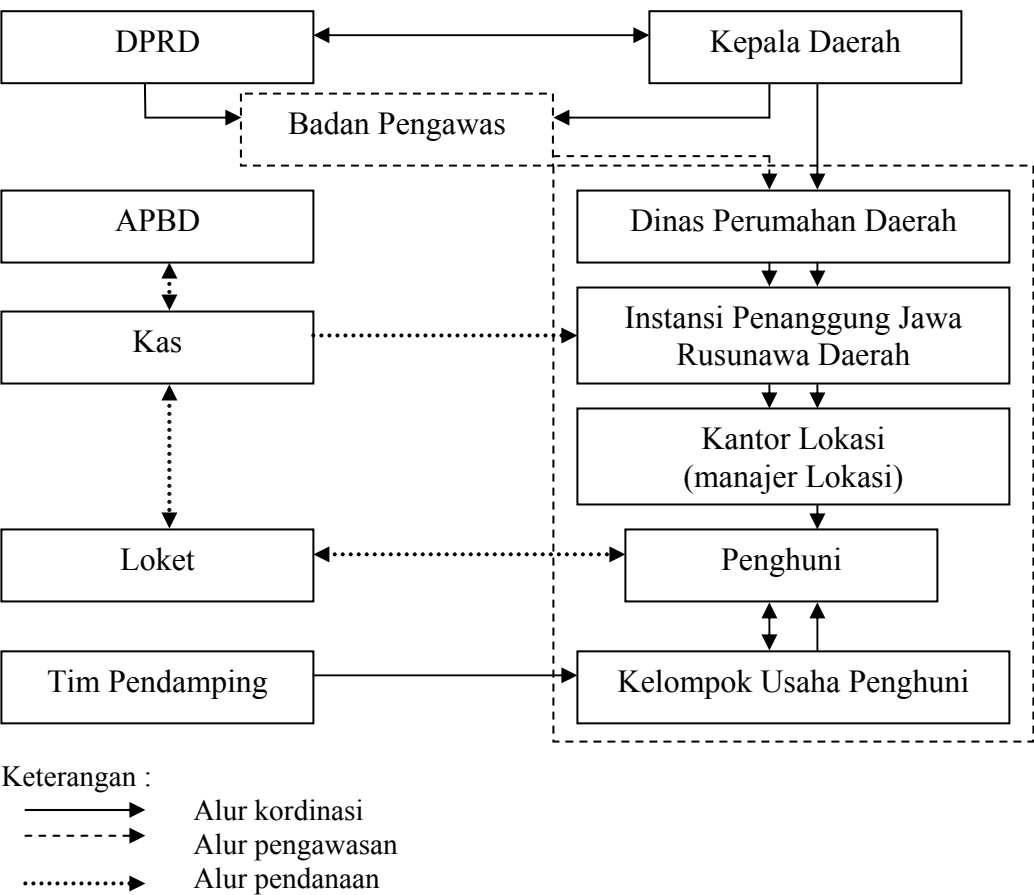
Operasi dan Pemeliharaan meliputi pemeliharaan, perbaikan, penyempurnaan dan inspeksi. Kegiatan ini harus dilaporkan secara berkala oleh Badan Pengelola kepada Pemilik Aset Rusunawa dan Pemda/Pemkot.

Larangan bagi penghuni ditinjau dari administrasi berupa memindahkan hak sewa dan mengisi, menggunakan hunian tidak sesuai aturan dan perjanjian kontrak; ditinjau dari fasilitas yang diberikan pengelola dilarang merusak fasilitas rumah susun, dilarang menambah/mengubah instalasi tanpa izin pengelola, menjemur tidak di tempat yang ditentukan, memelihara binatang peliharaan (kecuali ikan), menyimpan/meletakkan barang di koridor.

Sanksi bagi penghuni, beberapa sanksi diberikan kepada penghuni jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan dan larangan yang berlaku dapat mengakibatkan

pemutusan kontrak secara sepihak dan hilangnya uang jaminan, apabila tidak membayar sewa selama 3 bulan berturut-turut harus keluar dari Rusunawa.

Adapun struktur organisasi pengelolaan rusunawa pola unit pengelola Teknis (UPT) adalah seperti Gambar 2.5. dibawah ini :



Sumber : Pengelolaan operasional rusunawa (kerjasama PU-JICA:2007:21)

GAMBAR 2.5.
BAGAN PENGELOLAAN RUSUNAWA POLA UPT

2.3.3. Pengelolaan Pola Perumnas (PMP)

Pengelolaan dengan pola kerjasama antara Perumnas dengan Pemda DKI misalnya, penetapan penghuni rusunawa dapat mengikuti program yang ditetapkan Pemda DKI. Besaran sewa rusunawa yang dikelola Perumnas harus mengikuti

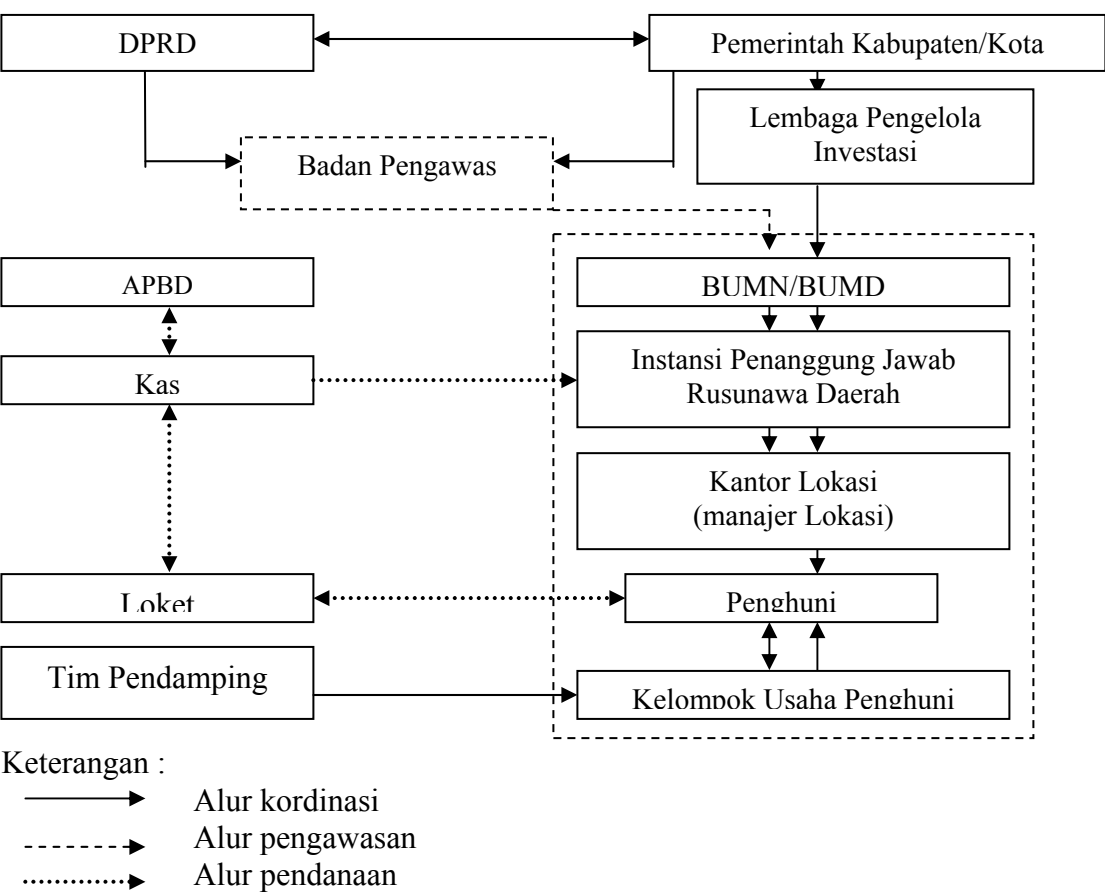
ketentuan yang berlaku. Mengingat target group penyediaan rusunawa adalah masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, maka biaya sewa yang ditetapkan tidak dapat lebih besar dari 1/3 upah minimum regional (UMR). Pada beberapa kota, besar sewa maksimum ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tk. I. Besar sewa yang ditetapkan di luar biaya penggunaan listrik, air dan gas dan sampah. Biaya yang sudah tercakup di dalam biaya sewa bulanan adalah hak penggunaan unit, biaya pemeliharaan fasilitas dan utilitas, biaya keamanan dan pemeliharaan lingkungan.

Hak pengelola rumah susun dengan menetapkan beberapa kebijakan yang tetap berpegang pada peraturan setiap daerah untuk rusunawa. Beberapa yang dapat ditetapkan adalah ; besar sewa bulanan tiap unit hunian , besar iuran bulanan untuk keamanan dan kebersihan, menetapkan aturan pemberian sanksi bagi para pelanggar aturan, melakukan penertiban, melakukan inspeksi mendadak, hingga memberikan sanksi, penalti bahkan memutuskan mengeluarkan atau memberhentikan hak huni sewa bilamana terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni.

Adapun kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pengelola Rusun Perumnas antara lain adalah menyediakan, memelihara, mengelola dan menjaga kualitas utilitas dan fasilitas lingkungan rumah susun. Mengembalikan uang jaminan sewa bila terjadi putus kontrak sesuai aturan yang ditetapkan.

Operasi dan Pemeliharaan, Perumnas di bawah Kementrian BUMN menanggung seluruh biaya operasional harian rutin rumah susun, biaya pemeliharaan dan biaya perbaikan serta biaya yang dikeluarkan sebagai akibat dari pembayaran honorarium dan gaji pegawai.

Adapun struktur organisasi pengelolaan rusunawa pola penyertaan modal pemerintah (PMP) adalah seperti Gambar 2.6. dibawah ini :



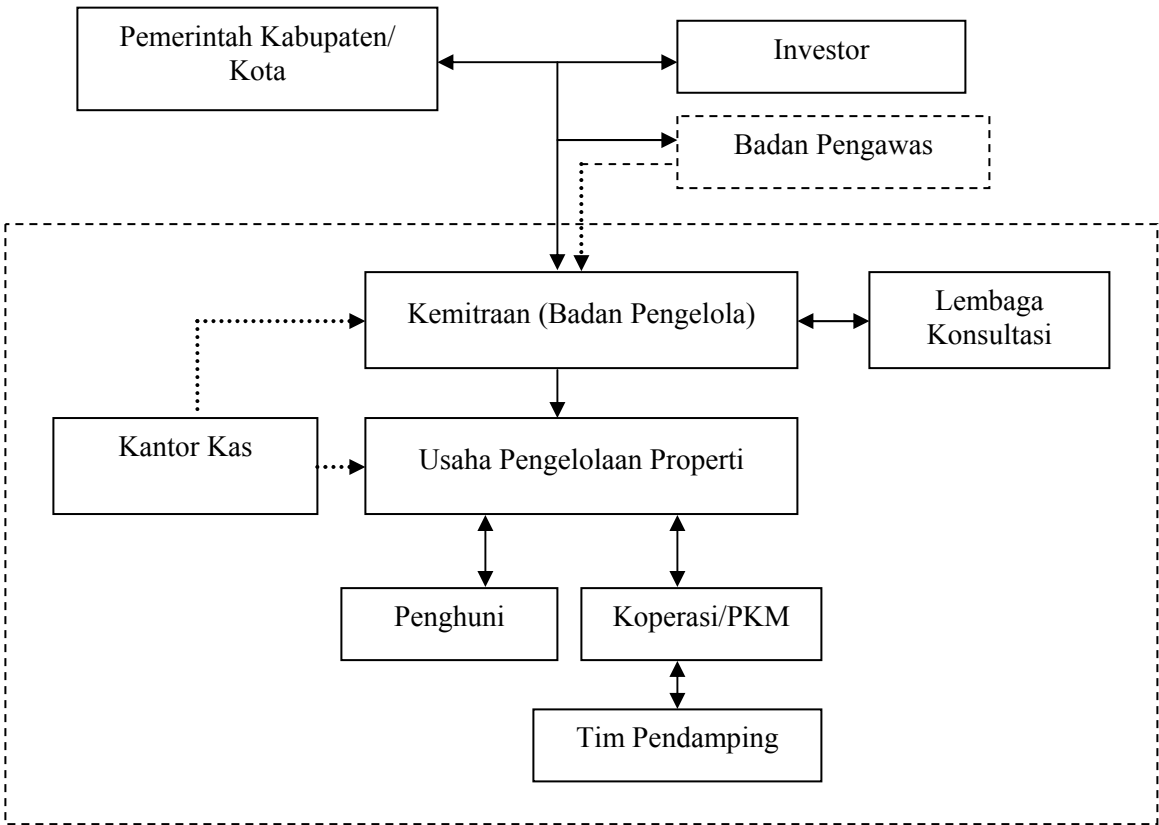
Sumber : Pengelolaan operasional rusunawa (kerjasama PU-JICA:2007:22)

GAMBAR 2.6.
BAGAN PENGELOLAAN RUSUNAWA POLA PMP

2.3.4. Pengelolaan Pola Kemitraan dengan Swasta

Pola kemitraan ini mengacu pada PP No. 44 tahun 1997 mengenai kemitraan. Kemitraan adalah kerjasama usaha antara usaha kecil dengan usaha menengah dan atau dengan usaha besar yang disertai pembinaan dan pengembangan oleh Usaha Menengah dan atau Usaha Besar dengan memperhatikan prinsip saling memerlukan, saling memperkuat dan saling menguntungkan.

Pola kemitraan ini dalam rangka keterkaitan usaha diselenggarakan melalui pola-pola yang sesuai dengan sifat dan tujuan usaha yang dimitrakan dengan diberikan peluang kemitraan seluas-luasnya kepada usaha kecil, oleh Pemerintah dan dunia usaha. Adapun struktur organisasi pengelolaan rusunawa pola kemitraan adalah seperti Gambar 2.7 dibawah ini



Keterangan :
→ Alur kordinasi
- - - - -> Alur pengawasan
.> Alur pendanaan

Sumber : Pengelolaan operasional rusunawa (kerjasama PU-JICA:2007:23)

GAMBAR 2.7.
BAGAN PENGELOLAAN RUSUNAWA POLA KEMITRAAN

2.4. *Lesson Learn Best Practice dan Bad Practice* Pengelolaan Rumah Susun

2.4.1. Rumah Susun Sederhana Sewa Yayasan Budha Tzu Chi Cengkareng

Rusunawa Cinta Kasih merupakan bagian dari pengembangan Kawasan Bumi Citra Indah Cengkareng milik Perum Perumnas. Pengelolaannya menggunakan pola kerjasama antara Perum Perumnas dengan Yayasan Budha Tzu Chi. Pola yang digunakan adalah BOT dengan jangka waktu 25 tahun, sehingga setelah dioperasikan selama 25 tahun, seluruh bangunan dan bangunan Rusunawa Cinta Kasih akan menjadi milik Perumnas.

Fasilitas yang ada cukup lengkap mulai sarana dan prasarana berupa pendidikan, kesehatan, olah raga, air bersih, sanitasi dan dilakukan pula pemberdayaan masyarakat berupa pelatihan bagi penghuni guna meningkatkan keberdayaan ekonomi. Pelatihan ini juga digabung dengan program penciptaan lapangan kerja, bentuk pemberdayaan lain adalah pelibatan peran warga secara aktif dalam pembangunan, mulai dari pembuatan bata, pendirian bangunan, hingga kini merawat kompleks yang turut dibangun atas jerih payah mereka bersama pihak yayasan. Setelah dimotivasi warga mampu menabung hingga melalui tabungan pribadi mereka dapat memberikan bantuan kepada sesama warga miskin.

Manajemen pengelolaan ini meliputi pengelolaan atas segala aktifitas yang mendukung pelaksanaan kegiatan yang ada di rumah susun berupa pengelolaan atas segala aktifitasnya berupa pengelolaan sampah dari rumah tangga sampai TPS yang sebagian dilakukan daur ulang, pengelolaan dibidang sarana pendidikan mulai dari TK, SD, SMP, SMK yang kesemuanya dilengkapi dengan perpustakaan,

laboratorium komputer, ruang kesenian, ruang guru, dan lapangan olah raga, serta sarana taman pendidikan Al Qur'an.

Yayasan Budha Tzu Chi menerapkan sistem subsidi penuh, sehingga Rusun ini adalah *Fully Social Housing*. Di dalam menangani penghuni yang memiliki keterbatasan, baik keterbatasan pendanaan, keterbatasan fisik, pengelola memberikan keringanan dalam pembayaran sewa dan membuka kesempatan untuk ikut dalam kegiatan pemberdayaan SDM.

Ditinjau dari aspek ekonomi Yayasan Budha Tzu Chi menerapkan beberapa kegiatan yang bertujuan mempertinggi keberdayaan perekonomian warga, seperti mengadakan pelatihan yang beragam hingga membuka lapangan kerja di dalam lingkungan rumah susun. Pelatihan ini juga digabung dengan program penciptaan lapangan kerja, sehingga dapat menunjang keberlangsungan pembayaran biaya pemeliharaan oleh penghuni kepada pengelola

Permasalahan yang dihadapi dalam pengelola adalah karena sistem pengelolaan rumah susun yang tertib dan terkesan “kaku”, sehingga tidak mengakomodasikan beberapa kebiasaan/ cara hidup bertempat tinggal di rumah *landed houses*, sehingga terdapat beberapa karakter yang hilang, seperti : Keeratan kohesi sosial ; kebiasaan warga terutama ibu rumah tangga dan warga usia muda berkumpul dan bersosialisasi tidak terjadi akibat sistem penataan denah rumah tinggal yang tercluster di dalam tower-tower kecil, tidak adanya *livability* kehidupan kampung pada tingkat permukaan tanah yang terlihat dari minimnya sirkulasi dan intensitas lalu lalang penghuni. Kurang diwadahnya beberapa jenis usaha yang

terkait dengan kemampuan perekonomian yang rendah, seperti minimnya jumlah warung dan kaki lima.

Dari uraian diatas beberapa permasalahan yang muncul dari pengelolaan rusunawa adalah akibat dari perencanaan bangunan berupa tata masa bangunan dan pengaturan denah menimbulkan beberapa permasalahan antara lain kurangnya ventilasi silang yang akibatnya meminimalisasi pergerakan arus udara dan angin, sehingga unit hunian pada lantai di atas lantai dasar terasa lebih pengap. Tidak adanya koridor telah merubah kerapatan sosial. Sedikitnya ruang komunal baik di lantai dasar maupun di plaza dan koridor dalam bangunan mengakibatkan hubungan sosial antar warga kurang terjadi dan berkecenderungan membentuk masyarakat yang kurang peduli terhadap hubungan sosial antar manusia, dan sebagian besar void tangga disalahgunakan sebagai ruang jemur.

Dipegangteguhnya ketepatan sasaran Rusun bagi warga miskin ternyata mengakibatkan adanya unit-unit hunian yang hingga saat ini belum digunakan. Hal ini diakibatkan belum adanya warga miskin baru yang mau menempati rumah susun tersebut. Hal ini antara lain merupakan indikasi awal adanya keengganan warga miskin untuk tinggal di Rusun Budha Tzu Chi

Konsep *Social housing* dan tujuan yayasan untuk membantu warga miskin ternyata kurang mendukung peningkatan keberdayaan penghuni. Adanya subsidi penuh atau subsidi dalam prosentase yang cukup besar di bidang perumahan, kesehatan dan pendidikan menyebabkan penghuni memiliki ketergantungan yang sangat tinggi pada yayasan.

2.4.2. Rumah Susun Sederhana Sewa Urip Sumohardjo, Surabaya

Rumah Susun (Rusun) Urip Sumoharjo merupakan salah satu Rusun yang terletak di pusat Kota Surabaya, yang didirikan tahun 1982 dan selesai tahun 1985. Pada mulanya wilayah tempat berdirinya Rusun ini merupakan kawasan perkampungan yang padat dan rapat. Pada tanggal 25 Agustus 1982 terjadi peristiwa kebakaran di pertokoan yang terletak dekat dengan kawasan perkampungan padat itu, yang akhirnya juga merambat dan membakar 83 rumah di tempat itu.

Sebagai wujud tanggung jawab pemerintah kota di bidang perumahan permukiman, maka dibangun rumah susun dengan jumlah hunian 120 KK ditambah 64 unit kontrak sewa, sehingga total adalah 184 KK, pada perkembangannya rumah susun itu mengalami penurunan kualitas baik bangunan maupun lingkungan.

Pengelola rumah susun pada saat ini belum terbentuk pola pengelolaan rumah susun, aturan-aturan yang belum tersosialisasikan dengan baik, pengelola lingkungan masih mengandalkan petugas penjaga keamanan (satpam) setempat.

Dilihat dari aspek sosial sasaran awal penghuni diutamakan bagi masyarakat yang berasal dari permukiman di lahan yang sama, maka sistem kekerabatan relatif tidak banyak berubah. Penempatan penghuni di lahan lama sebagai prioritas penghuni menjadikan kegiatan penghunian Rusunawa bersifat seperti keadaan asal pemukim.

Masalah hubungan sosial yang terjadi adalah pengisian rumah susun sederhana sewa dengan sistem pengelompokan dari tempat asal juga membawa beberapa masalah, seperti terbawanya masalah-masalah/benturan kepentingan dari lingkungan lama tempat mereka berasal ke rumah susun sederhana sewa, terbawanya

cara hidup lama ke Rusunawa, adanya ketidaktepatan calon penghuni, mengingat banyak penghuni permukiman asal yang sudah mengalami peningkatan pendapatan tetap mendapat prioritas penghunian Rusunawa, adanya ketidaktepatan jumlah penghuni, mengingat pada umumnya pendataan menggunakan sistem pendataan kepala keluarga. Pada KK yang memiliki jumlah anak lebih dari 2 orang atau KK yang total penghuni lebih dari 4 orang mengakibatkan kapasitas yang ditampung melebihi peraturan. (Untuk tipe 21 m², maksimal dihuni oleh 4 jiwa)

Beberapa permasalahan pengelolaan rumah susun Urip Sumohardjo, adalah adanya keengganan penghuni membayar sewa, karena status rumah susun berada dalam masa pengalihan. Pada masa ini pengelola belum jelas bentuknya dan belum menerapkan harga sewa/unit/bulan. Bila dibiarkan berlarut dikhawatirkan akan semakin memicu keengganan masyarakat membayar sewa penghunian.

Belum adanya unit pengelola teknis mengakibatkan belum adanya pula peraturan penghunian dan ketetapan sanksi. Hal ini menyebabkan beberapa ruang yang bersifat publik menjadi kotor tak terpelihara. Hall tangga, hall lantai dasar dan beberapa selasar yang dihuni oleh orang tua/ *diffable* terlihat dalam kondisi mengkhawatirkan. Bila tidak terbentuk pengelola yang memiliki tata aturan dan perangkat hukum yang tepat, keadaan yang berlarut dapat membuat kondisi fisik bangunan dan lingkungan terdegradasi secara cepat.

Dari *Lesson Learn Best Practice* dan *Bad Practice* Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa diatas dapat dilihat bahwa masalah yang dihadapi pengelola sangat besar hal ini dapat diidentifikasi dari adanya :

a. Aspek Legalitas

- Perubahan hak penyewaan dari masyarakat berpenghasilan rendah ke masyarakat berpenghasilan lebih tinggi (menengah).

b. Aspek Fisik Bangunan

- Degradasi kualitas fisik bangunan
- Degradasi kualitas fisik lingkungan Rusunawa
- Banyaknya jumlah KK yang menunda (menunggak) pembayaran sewa.
- Tidak bekerjanya beberapa sistem utilitas di dalam bangunan Rusunawa.
- Ditempatinya ruang-ruang publik sebagai ranah pribadi di dalam lingkungan Rusunawa.
- Digunakannya ruang bersama sebagai area perluasan teritori pribadi.

c. Aspek Lembaga

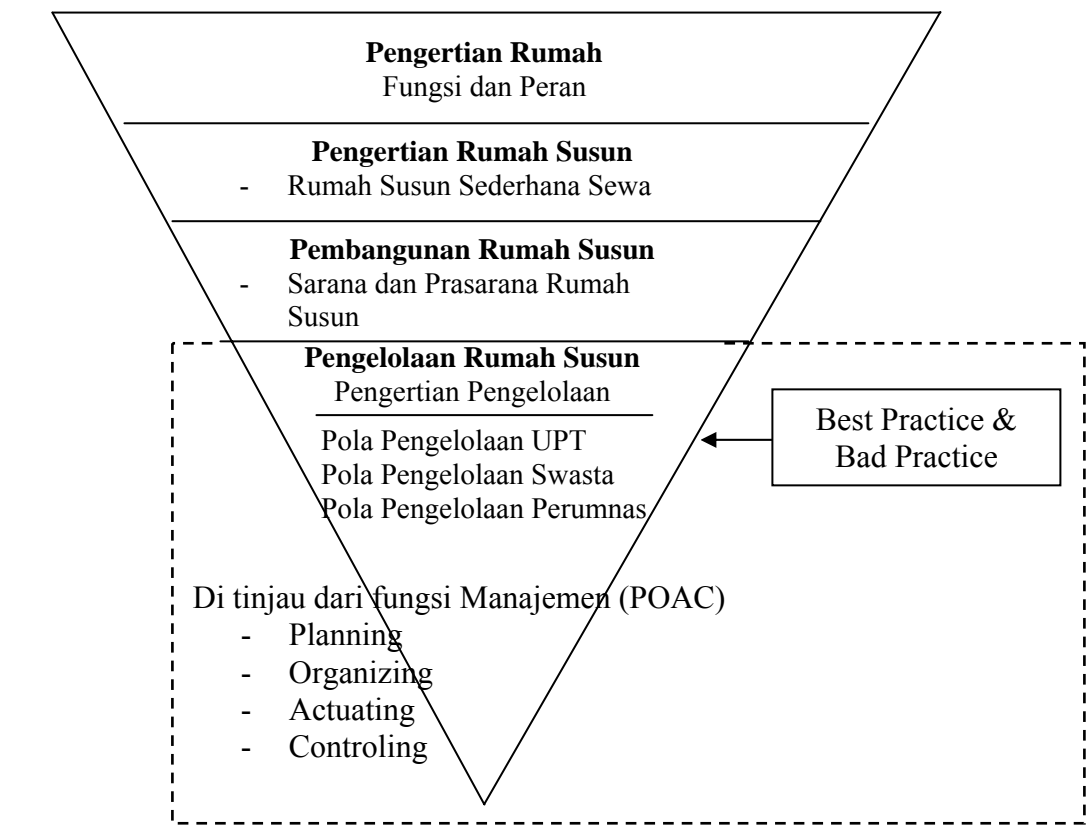
- Tidak/kurang berjalannya kelembagaan lokal atau perhimpunan-perhimpunan penghuni.

d. Aspek Sosial

- Adanya benturan sosial akibat kurang terjadinya keakraban dan toleransi hidup berumah susun.
- Ketidakberdayaan atau kekurangkuatan pengelola bangunan dalam menegakan hukum dan peraturan yang berlaku dapat mengakibatkan terjadinya pelanggaran yang terus menerus oleh banyak pelaku Rusunawa.

Untuk mencegah terjadinya permasalahan-permasalahan pengelolaan Rusunawa perlu adanya perencanaan secara menyeluruh dari perencanaan fisik sampai dengan pengelolaannya.

Dari beberapa teori yang peneliti uraikan diatas dapat dibuat skema keterkaitan antar teori seperti Gambar 2.5. di bawah ini :



Sumber : Hasil Olahan, 2008

GAMBAR 2.8.
SKEMA KETERKAITAN ANTAR LITERATUR

2.5. Perumusan Variabel Penelitian

Variabel penelitian diartikan sebagai obyek dalam penelitian, atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian (Arikunto, 1998;99). Dalam studi ini yang menjadi titik perhatian adalah bagaimana pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng dilakukan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi lingkungan di rumah susun sederhana sewa ditujukan kepada suatu obyek tertentu, dimana dalam studi ini obyek yang dimaksud adalah pengelolaan rumah susun sederhana di Cengkareng. Kajian teori yang melandasinya adalah kajian teori yang menjelaskan strategi dan kebijakan pemerintah, karakteristik potensi dan permasalahan, dimana di dalamnya termasuk teori tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang optimal dan karakteristik teknis dan ekonomis yang selanjutnya diuraikan dan dituangkan oleh peneliti dalam bentuk pertanyaan kuesioner menggunakan bahasa yang mudah dimengerti. Kajian teori yang melandasinya adalah konsep tentang pengelolaan rumah susun.

Bertitik tolak dari beberapa teori dan pandangan yang telah disebutkan di atas, dapat dirumuskan beberapa variabel penelitian yaitu :

1. Kajian literatur yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa meliputi peraturan, pedoman teknis dan pedoman umum, kebijakan dan strategi Pemerintah dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa;
2. Karakteristik potensi dan permasalahan masyarakat terhadap pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng meliputi karakter sosial, ekonomi dan spasial;
3. Peran dan fungsi pengelola rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang meliputi pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan.

Perumusan variabel penelitian dikaitkan dengan kajian teori selengkapanya dapat dilihat pada tabel 2.1. dibawah ini.

TABEL II.2.
VARIABEL PENELITIAN TINJAUAN LITERATUR

SASARAN	SUMBER	ESENSI TEORI	VARIABEL	KEBUTUHAN DATA	INDIKATOR	ELEMEN
1	2	3	4	5	6	7
Karakteristik sosial masyarakat di lihat dari Potensi dan permasalahan	Kuswartojo, 2005	Interaksi antara manusia dengan lingkungan	Karakteristik masyarakat di lihat dari Potensi dan permasalahan <i>Karakteristik Sosial :</i> <ul style="list-style-type: none"> - Waktu untuk penataan dan memelihara lingkungan - Lama tinggal - Homogenitas 	<ul style="list-style-type: none"> - Status kependudukan - Tingkat pendidikan - Kebiasaan/ budaya - Deskripsi historis - Struktur dan pola hidup kemasyarakatan - Deskripsi konteks dan karakter sosial budaya setempat (rutinitas, aktifitas, norma adat setempat 	<ul style="list-style-type: none"> - pemahaman dan kepedulian terhadap lingkungan, terhadap kewajiban membayar sewa dan lainnya - Keharmonisan hubungan antar warga - Penghuni tetap/lama atau hanya musiman 	Gotong royong/ kerja bakti, perkumpulan
Karakteristik Ekonomi	PP RI No.4/1988	Prioritas bagi MBR untuk sewa/beli Rusun	Karakteristik Ekonomi <ul style="list-style-type: none"> - Kelangsungan sumber pendapatan - Kemampuan/ Keberdayaan 	<ul style="list-style-type: none"> - Status pekerjaan - Status penghasilan 	<ul style="list-style-type: none"> - Mampu utk kebutuhan pokok harian - Mampun membayar sewa - Mampu membayar biaya langganan/bulanan (air, listrik, sekolah) 	-Pendapatan Masyarakat dapat menutup kebutuhan pokok dan membayar kewajiban (sewa, listrik, air, keamanan, sampah, arisan)

Tabel : II.2 Lanjutan

SASARAN	SUMBER	ESENSI TEORI	VARIABEL	KEBUTUHAN DATA	INDIKATOR	ELEMEN
1	2	3	4	5	6	7
Karakteristik Spasial	<p>Per Men PU No. 60/PRT/1992</p> <p>Sukanti, 1994</p> <p>UU No. 16 /1985</p> <p>Hamzah, 2000</p> <p>Turner 1972</p> <p>Yudohusodo, 1991</p> <p>Cahyana 2002</p> <p>Budiharjo 1994</p> <p>Koeswahyono, 2004</p>	<p>Persyaratan teknis rumah susun</p> <p>Pengertian tentang rumah susun</p> <p>- Sarana dan Prasarana Rumamh Susun</p> <p>- Pengertian rumah sebagai tempat tinggal dan sarana binaan keluarga</p> <p>- Pemahaman tentang fungsi dan peran rumah</p> <p>Esensi pengelolaan rumah susun, hak dan kewajiban pengelola dan penghuni</p>	<p>Karakteristik Spasial</p> <p>- Aksesibilitas</p> <p>- Hubungan ketata – ruangan antar sarana</p>	<p>- Letak geografi lokasi studi</p> <p>- Letak geografi terhadap kawasan lain</p> <p>- Batas administrasi</p> <p>- Sarana yang ada disekitar lokasi studi</p> <p>- Jalur angkutan umum</p>	<p>- Mampu membayar pemeliharaan lingkungan (sampah, keamanan, arisan)</p> <p>- Jarak tempuh</p> <p>- Kenyamanan tinggal di rusunawa</p> <p>- Aksesibilitas</p>	<p>- Jarak rumah dengan tempat kerja</p> <p>- Waktu tempuh dan biaya</p> <p>- Aksesibilitas</p> <p>- Bentuk bangunan</p> <p>- Kondisi lingkungan terawat atau tidak</p> <p>- Ketersediaan prasarana (air bersih, sanitasi, persampahan)</p>
Identifikasi peran dan fungsi pengelolaan rumah susun	<p>♦ UU No. 16 tahun 1985</p> <p>♦ UU No. 4 tahun 1992</p> <p>♦ UU No. 28 tahun 2002</p>	<p>♦ Rumah susun</p> <p>♦ Perumahan</p> <p>♦ Bangunan gedung</p> <p>♦ Rumah susun</p> <p>♦ Persyaratan Teknis Rusun</p>	<p>Peran dan Fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam pengelolaan teknis prasarana dan sarana</p> <p>- Perencanaan operasional</p> <p>- Pelaksanaan operasional</p>	<p>- Rencana operasi , pemeliharaan dan perawatan (<i>maintenance plan</i>) prasarana dan sarana terbangun serta utilitas nya</p> <p>- Pelaksanaan operasional</p>	<p>- Mengoperasikan , pemeliharaan, dan perawatan sarana dan prasarana serta utilitasnya dan lingkungan</p>	<p>- Tempat berlindung</p> <p>- Pembinaan keluarga</p> <p>- Pembinaan sosial</p>

Tabel : II.2 Lanjutan

SASARAN	SUMBER	ESENSI TEORI	VARIABEL	KEBUTUHAN DATA	INDIKATOR	ELEMEN
1	2	3	4	5	6	7
	Pedoman Umum Pengelolaan Rusunawa, Ditjen Cipta Karya, Dep. PU	Optimal adalah batasan pada tingkata tertentu kondisi tersebut telah memenuhi standar yang ditetapkan Pengelolaan yang sesuai dengan rencana operasional (penerapan tata laksana dan prosedur serta kewajiban) dan perencanaan teknis (kelayakan hasil pemeliharaan gedung sarana dan prasarana pendukungnya)	<div>- Pengelolaan kebersihan</div> <div>- Evaluasi</div> <div>- Koordinasi</div> <div>- Monitoring</div> <div>Peran dan Fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni</div> <div>- Survey dan analisis pasar.</div> <div>- Menyusun dan malaksanakana strategi pemasaran</div> <div>- Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni</div> <div>- Mengatur administrasi persewaan.</div> <div>- Mengatur alokasi sarusunawa</div> <div>- Koordinasi</div> <div>- Evaluasi</div>	<div>- Pengelolaan kebersihan</div> <div>- Evaluasi terhadap kondisi prasarana dan sarana</div> <div>- Koordinasi</div> <div>- Monitoring</div> <div>- Survey dan analisis pasar</div> <div>- Peraturan dan tata tertib penghuni.</div> <div>- Evaluasi terhadap pelaksanaan strategi pemasaran</div>	<div>- Berjalannya Operasi prasarana dan sarana</div> <div>- Sesuai sasaran</div> <div>- Sesuai penempatan</div> <div>- Lingkungan terpelihara</div> <div>- Bangunan terpelihara</div>	

Tabel : II.2 Lanjutan

SASARA N	SUMBE R	ESENSI TEORI	VARIABEL	KEBUTUHAN DATA	INDIKATO R	ELEMEN
1	2	3	4	5	6	7
			Peran dan Fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam pengelolaan administrasi dan keuangan - Menetapkan AD-ART organisasi, - Merencanakan anggaran biaya - Melakukan pencatatan dan pelaporan - Monitoring dan evaluasi - Kerjasama kemitraan - Mengelola administrasi pembayaran sewa	- AD-ART organisasi - Rencana anggaran biaya - Pelaporan terhadap setiap pemasukan dan pengeluaran anggaran - Monitoring dan evaluasi		

Sumber : Hasil penelitian 2008

BAB III

GAMBARAN UMUM PENGELOLAAN

RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI CENGKARENG

JAKARTA BARAT

3.1 Kota Jakarta

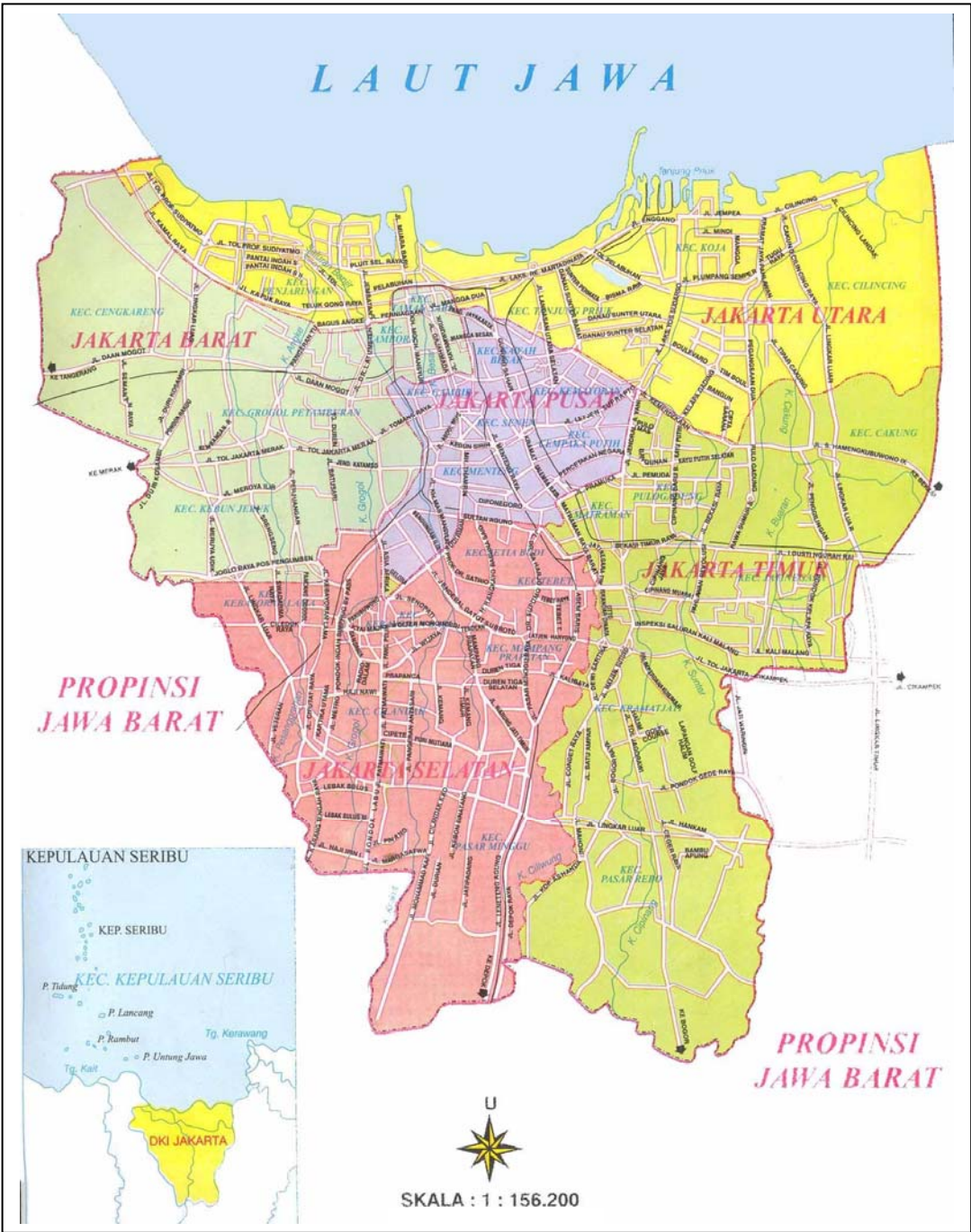
Jakarta merupakan kota Metropolitan yang sangat kompleks dengan segala aspek di dalamnya, dengan jumlah penduduk yang besar dan dilengkapi dengan segala prasarana yang ada guna menunjang sebagai Ibu Kota Negara. Kota Jakarta berada dipesisir utara pulau jawa, tepatnya berada di tepi teluk Jakarta. Kota Jakarta memiliki luas wilayah sebesar 650 Km² atau 65 ribu hektar dengan letak astronomis pada 106⁰22'42" BT sampai 106⁰58'18" BT dan 5⁰19'12" LS sampai 6⁰23'54" LS.

Adapun letak geografis Kota Jakarta adalah sebagai berikut :

Batas Utara	: Teluk Jakarta / Laut Jawa
Batas Barat	: Kota Tangerang – Banten
Batas Timur	: Kota Bekasi – Jawa Barat
Batas Selatan	: Kota Depok – Jawa Barat

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 3.1. halaman 66.

Berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 1227 tahun 1989, Kota Jakarta memiliki luas wilayah berupa daratan seluas 661,52 Km² atau 66.152 Ha terbagi atas 5 Kotamadya dan 1 Kabupaten Administratif yang terdiri dari 44 Kecamatan dan 267 Kelurahan, adapun Kotamadya yang ada di Kota Jakarta dapat dilihat pada Tabel III.1. halaman 67.



Sumber : Peta Atlas 2006

GAMBAR 3.1.
WILAYAH ADMINISTRATIF PROPINSI DKI JAKARTA

TABEL III.1
KOTAMADYA DKI JAKARTA TH. 2005

No.	Kotamadya	Luas (Km ²)
1	Jakarta Pusat	47,90
2	Jakarta Utara	142, 30
3	Jakarta Selatan	145,73
4	Jakarta Barat	126,15
5	Jakarta Timur	187,73
6	Kepulauan Seribu	11,71

Sumber : Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kotamadya 2006

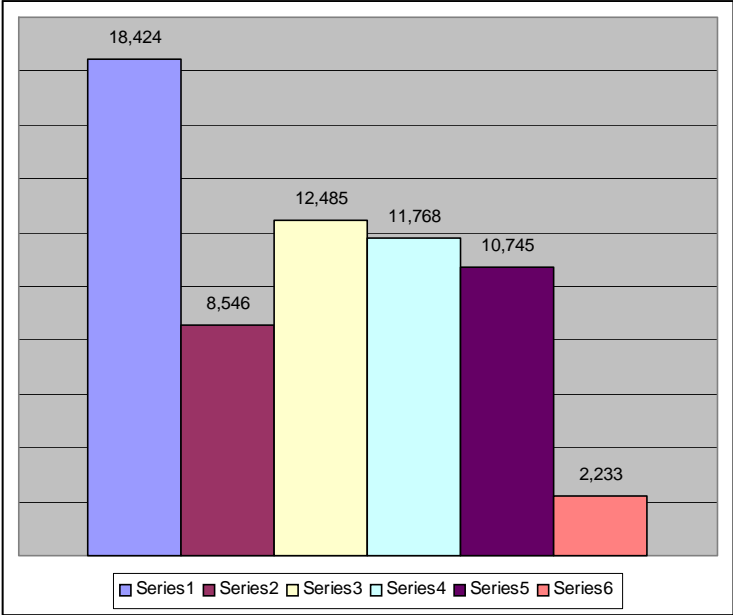
Jakarta sebagai kota Metropolitan, memiliki tingkat pertumbuhan berdasarkan data statistik tahun 2000 sekitar 0,18%, dengan tingkat kepadatan per Km persegi sekitar 12.600 jiwa, untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam Tabel III.2 dibawah ini :

TABEL III.2
KEPADATAN PENDUDUK PER WILAYAH KOTAMADYA DKI JAKARTA TH.2005

Wilayah	WNI Laki-laki (jiwa)	WNI Perempuan (jiwa)	WNA Laki-laki (jiwa)	WNA Perempuan (jiwa)	Total (jiwa)	Luas (Km ²)	Kepadatan (Km ² /jiwa)
Jakarta Pusat	444.605	440.269	1.148	1.094	887.116	48	18.424
Jakarta Utara	601.337	572.207	340	305	1.174.189	137	8.546
Jakarta Selatan	791.689	771.123	530	466	1.563.808	125	12.485
Jakarta Barat	897.858	816.509	333	233	1.714.933	146	11.768
Jakarta Timur	1.125.504	995.359	135	118	2.121.116	197	10.745
Kepulauan Seribu	9.792	9.635	0	0	19.427	9	2.233

Total	3.870.785	3.605.102	2.486	2.216	7.480.589	662	11.300
-------	-----------	-----------	-------	-------	-----------	-----	--------

Sumber : Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kotamadya 2006



Sumber : Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kotamadya 2006

GAMBAR 3.2.
KEPADATAN PENDUDUK PER KOTAMADYA DKI JAKARTA

3.2 **Gambaran Umum Lingkungan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng**

Cengkareng merupakan salah satu kecamatan di Kotamadya Jakarta Barat dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi dan sangat beragam tingkat sosial ekonomi masyarakatnya hal ini dapat tercermin dari tingginya tingkat permintaan akan permukiman mewah di sisi lain pemenuhan akan perumahan bagi masyarakat kurang mampu harus tetap dipenuhi.

3.2.1 **Letak Geografis Rumah Susun Sewa Sederhana Cengkareng**

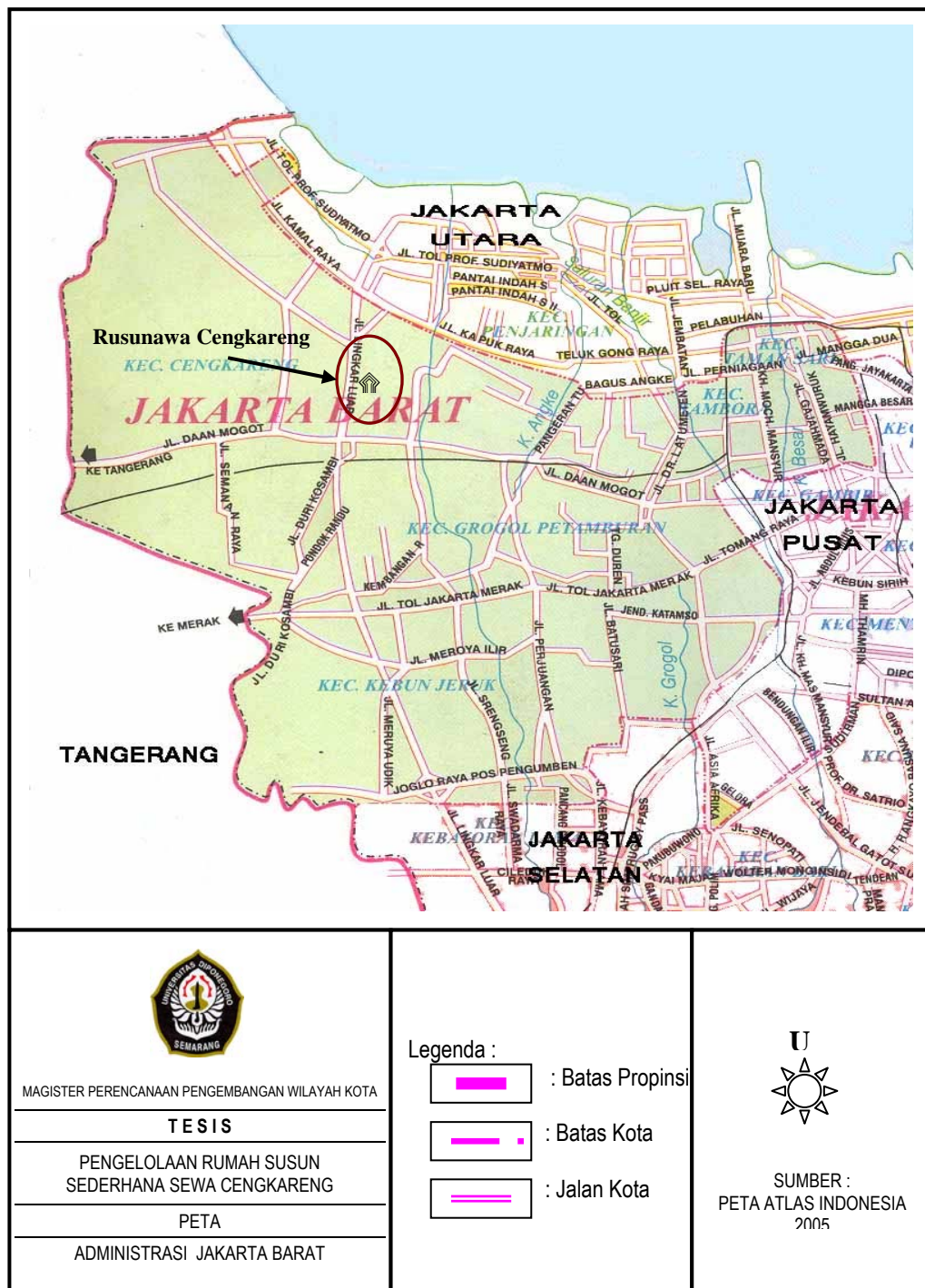
Secara geografis Kecamatan Cengkareng berbatasan dengan sebelah timur Kota Tangerang, merupakan kota yang pertumbuhannya sangat pesat dengan jumlah penduduk 1,8 juta jiwa (BPS 2006)

Pada bagian utara berbatasan dengan kawasan Tegal Alur (Jakarta Utara) yang merupakan kawasan yang didominasi oleh pergudangan, industri besar, sedang dan kecil sehingga beban arus lalu lintas yang tinggi dengan kapasitas jalan yang tidak mampu menampung dan terjadi kemacetan setiap harinya, selain itu wilayahnya didominasi oleh daerah resapan berupa rawa-rawa dan sering tergenang /banjir, populasi penduduk berjumlah 60.611 jiwa terdiri dari 60% suku betawi 40% dari pendatang dengan tingkat kepadatan 689 jiwa/ha.

Bagian Barat berbatasan dengan Jakarta Pusat, berdasarkan data dari Biro Pusat Statistik (BPS) tahun 2006 tercatat Kota Jakarta Barat dihuni oleh 1,56 juta jiwa. Dengan perkiraan situasi ekonomi yang lebih baik di tahun-tahun mendatang, akan semakin banyak penduduk yang memilih berdiam di wilayah ini, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat dapat diakses, baik dari jalan tol maupun dari jalan biasa melalui Jalan Daan Mogot, Grogol, atau jalan Arteri Jakarta Barat.

Pertumbuhan perumahan di Cengkareng Jakarta Barat diperkirakan akan semakin meningkat. Perumahan yang kini banyak bertebaran diperkirakan akan semakin semarak. Cengkareng kini memiliki dua jalan Tol, Merak-Tangerang-Jakarta dan Serpong-Jakarta yang selesai tahun 2003. Wilayah ini dipandang sangat strategis karena berdekatan dengan wilayah Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Cengkareng juga berdekatan dengan Kota Tangerang yang perkembangan kotanya sangat pesat, karena perbatasannya dengan wilayah Ibu Kota langsung menyambung, sehingga memudahkan para penghuni perumahan bepergian.

Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang wilayah studi yang akan dilakukan, dapat dilihat pada Gambar 3.3. Kota Jakarta Barat di bawah ini :



GAMBAR 3.3.
PETA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT

Dibukanya kawasan Cengkareng berkat akses jalan itu membuat para pengembang kini tak ragu-ragu lagi membangun perumahan. Kota Mandiri Bumi Serpong Damai Izin pembangunan kota ini mencapai kurang lebih 6.000 hektar dan telah dihuni oleh ribuan orang. Dengan semua yang dimiliki Tangerang menjadi alternatif baik bagi konsumen untuk didiami ataupun bagi pengembang yang akan membangun kawasan perumahan. Dengan kondisi suku bunga yang semakin menurun dan geliat pengembang yang mulai kembali bangkit, banyak pihak yang memprediksi bisnis perumahan di Tangerang dan sekitarnya termasuk Cengkareng akan semakin semarak.

Selain pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang Pemerintah Kota (Pemkot) Jakarta Barat juga berusaha membangun perumahan dan rumah susun sederhana untuk masyarakat berpendapatan menengah ke bawah dengan tujuan memenuhi kebutuhan mereka akan perumahan. Hal ini dikarenakan Pemerintah Kota (Pemkot) Jakarta Barat sadar bahwa berkembangnya Kota Jakarta Barat tak lepas dari aktivitas dan kontribusi dari masyarakat itu, serta untuk menghindari tumbuhnya kawasan kumuh dan pertumbuhan rumah ilegal.

Untuk memberikan gambaran yang jelas lokasi kawasan Bumi Cengkareng Indah yang dikelola Perumnas dimana didalamnya dibangun perumahan dan rumah susun sederhana sewa seperti dapat dilihat pada Gambar 3.4. di bawah ini :



Sumber : Google Earth (2007)

GAMBAR 3.4.
LOKASI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG

3.2.2 Karakteristik Hunian Rumah Susun Sewa Sederhana Cengkareng

Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, menyebutkan bahwa Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu

lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan - satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Pasal 3 Undang-Undang Rumah Susun menyebutkan bahwa tujuan pembangunan rumah susun antara lain untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan juga untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Seperti halnya rumah susun sederhana sewa di Cengkareng yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, dibangun oleh pemerintah dengan pengelola Perumnas seperti terlihat dalam Gambar 3.5, rumah susun sederhana sewa Cengkareng dibagi dalam beberapa blok terdiri dari Blok Dahlia, Melati, Aster dan Seruni, dengan jumlah blok dan tingkat hunian dapat dilihat dalam Tabel 3.5 dibawah ini :



Sumber : Hasil survey, Maret 2008

GAMBAR 3.5.
PERUM PERUMNAS SEBAGAI PENGELOLA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG

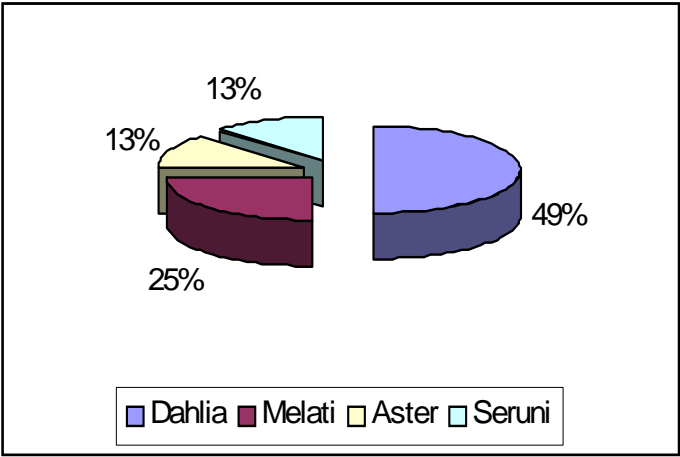
Rumah susun sederhana sewa cengkareng diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dengan tingkat hunian sebagai berikut :

TABEL III.3.
TINGKAT HUNIAN MASING-MASING BLOK

No	Blok	Twin Blok	Unit Hunian	Rata Penghuni (Jiwa)	Jumlah Penghuni (Jiwa)	Prosentase
1	Dahlia	8	960	4	3,840	50%
2	Melati	4	480	4	1,920	25%
3	Aster	2	240	4	960	12.5%
4	Seruni	2	240	4	960	12.5%
	Jumlah	16	1,920	16	7,680	

Sumber : Hasil survey 2008

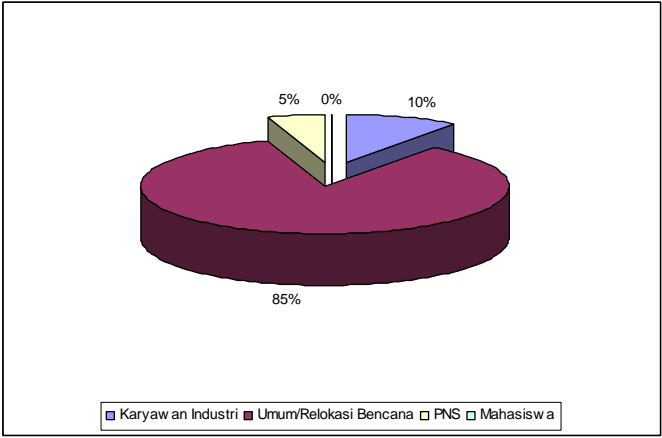
Tingkat hunian seperti tersebut diatas dapat diilustrasikan dalam bagan grafik seperti di bawah ini



Sumber : Hasil survey 2008

GAMBAR 3.6.
TINGKAT HUNIAN MASING-MASING BLOK

Rumah susun sederhana sewa cengkareng dihuni dari berbagai tingkatan, mulai dari masyarakat berpenghasilan rendah hingga masyarakat menengah, dengan mata pencaharian yang juga beragam, seperti pedagang kecil, PNS, guru, pedagang menengah. Adapun komposisi/profil hunian Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng adalah seperti dalam Gambar III.7. di bawah ini :



Sumber : Bahan Seminar Pengelolaan Rusunawa Perum Perumnas, 2007:7

GAMBAR 3.7.
PROFIL HUNIAN RUSUNAWA CENGKARENG

3.3. Tinjauan Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng

Rumah Susun Sederhana Sewa Perumnas Cengkareng adalah Rumah Susun yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah ke bawah, berada di lingkungan Bumi Cengkareng Indah dan berdiri di atas lahan seluas 14 HA dan dibangun dalam tiga tahap. Di dalam kawasan terdapat 1.920 unit tipe 21 dan tipe 24. Penghuni diseleksi berdasarkan peminat yang mendaftar. Rusun ini dibangun dalam 3 tahap, yaitu tahap I tahun 1995, tahap II tahun 1997 dan tahap III tahun 1999. Keseluruhan bangunan terdiri atas 16 Twin Blok.

3.3.1. Aspek Fisik, Sarana dan Prasarana

Unit hunian adalah tipe 21 dengan ukuran 3x7m dan tipe 24 dengan ukuran 3 x 8 m, Jumlah lantai : 5 lantai (lima lapis), dengan lantai terbawah untuk ruang pengelola, ruang publik dan ruang komersial, tipe blok adalah twin blok, masing-masing blok diberi nama Dahlia, Melati, Aster dan Seruni. Jumlah total blok adalah 16 dengan jumlah unit hunian sebanyak 1920. Muka unit hunian menghadap ke luar blok, sehingga bagian belakang unit hunian menghadap ke halaman dalam diantara bangunan.

Fasilitas yang ada di rumah susun sederhana sewa Cengkareng adalah kantor pengelola, ruang komersial, lapangan olahraga yang cukup memadai dan Masjid lingkungan berada dekat dengan lingkungan rumah susun. Peribadatan bagi umat nasrani dilakukan di ruang komersial lantai dasar salah satu blok. Setiap unit dilengkapi dengan teras jemur, kamar mandi/toilet dan meja dapur.

Pengolahan denah unit bertipe studio, sehingga hanya memiliki 1 pembagian ruang, yaitu untuk kamar mandi. Eksterior dan interior dinding bangunan adalah plat prefab di cat, lantai ruang-ruang publik utama menggunakan keramik, lantai ruang semi publik seperti teras di muka unit hunian terlihat beragam, karena awalnya adalah plat prefab yang diberi acian, namun oleh sebagian penghuni diberi keramik. Lantai unit hunian plesteran yang diaci. Sebagian penghuni melapisi lantainya dengan vinyl ataupun karpet.

Lahan parkir yang terdapat di kawasan Rusun cukup besar, luas dengan akses yang mudah dan pemeliharaan yang cukup baik. Lahan parkir berada di sekeliling blok dan diberi perkerasan. Pada beberapa lokasi terlihat adanya upaya privatisasi lahan parkir dengan cara memberikan *kanopi* atau membuat *carport* di lahan parkir.

Aksesibilitas menuju kawasan serta aksesibilitas di dalam kawasan menuju setiap bangunan memiliki kualitas yang cukup baik, jelas dan terstruktur. Pemeliharaan lingkungan ruang luar juga terpelihara bersih. Ruang terbuka lapangan olahraga dalam kondisi relatif baik, sedangkan ruang terbuka muka blok, pada beberapa blok, terlihat tertata rapi dan asri.

Pengelolaan sampah dilakukan pengumpulan setiap hari dari bak/tempat sampah rumah tangga yang terdapat pada tiap blok dilakukan oleh gerobak angkut untuk kemudain dibuang ke tempat penampungan sementara (TPS).

Fasilitas air bersih menggunakan PAM dengan tangki bawah tanah atau *ground reservoir* yang dipompa ke atas dengan operator yang dijalankan oleh pihak Rusun.

Pengelolaan sanitasi dilakukan kerjasama dengan PD PAL Jaya melalui sistem pengolahan IPAL di lokasi Rusunawa Cengkareng yang pengoperasiannya dilakukan oleh DP PAL Jaya. Adapun sistem kerja pengolahan sanitasi adalah dari unit hunian secara grafitasi dialirkan ke instalasi pengolahan air limbah dan diproses sampai memenuhi ambang batas yang diijinkan untuk dibuang ke saluran pembuangan.

Adapun gambar/foto-foto hasil observasi sarana dan prasarana rumah susun sederhana sewa cengkareng sebagai berikut :

1



*Unit hunian; dinding
prefab di cat dan lantai
lapis karpet*

2



*Lapangan olahraga yang luas
dan dilengkapi penerangan*

3



Koridor penghubung antar unit hunian horisontal diatas lantai 1

4



Pedestrian di dalam lingkungan sebagaipenghubung antar Blok pada lantai dasar

Sumber : Hasil survey Maret 2008

GAMBAR 3.8.
ASPEK FISIK SARANA DAN PRASARANA

Untuk melihat komponen aspek fisik rumah susun sederhana sewa Cengkareng dapat dilihat pada Tabel III.4. sebagai berikut :

TABEL III.4.
ASPEK FISIK RUSUNAWA CENGKARENG
(di kelola Perumnas)

Lokasi	Thn di bangun	Jumlah		Tipe Hunian	Lahan (Ha)	Bangunan		Tinggi Lantai	Besar Sewa (Rata2)
		Blok	Unit			Luas (M2)	Penyelenggara		
Blok I	1995	8	960	21	9,3	27.616	Perumnas	5	81.500
Blok II	1997	4	480	21		13.808	Perumnas	5	92.000
Blok III	1999	2	240	24		6.904	Perumnas	5	178.250
Blok IV	1999	2	240	21		6.904	Perumnas	5	164.750

Sumber : Kajian Pemetaan (Mapping) Penyelenggaraan Rusunawa 2006:F1-5

3.3.2. Aspek Sosial

Ditinjau dari aspek sosial akibat dari sistem penyewaan unit hunian rumah susun Perumnas Cengkareng dilakukan secara terbuka sehingga tidak hanya ditujukan bagi korban penggusuran, relokasi, maupun pemindahan spontan suatu lingkungan permukiman tertentu. Hal ini menyebabkan tingkat hitrogenitas penghuni rumah susun ini menjadi sangat tinggi. Ragam penghuni terjadi berdasarkan usia, agama dan kepercayaan, budaya, asal usul hingga tingkat perekonomian.

Dalam beberapa hal keragaman terlihat berbaur, namun dalam hal etnis, terjadi pengelompokan sendiri antara pribumi dan warga keturunan. Hal ini secara tidak langsung juga menimbulkan perbedaan pengelompokkan kepercayaan dan strata ekonomi

Perbedaan pengelompokan dengan sendirinya diantara penghuni secara langsung dan tidak langsung berpengaruh pada fisik lingkungan dan fisik bangunan rumah susun sederhana sewa. Pada kelompok yang sebagian besar dihuni oleh masyarakat pribumi dari golongan menengah ke bawah, bangunan terlihat berada dalam kondisi yang cukup memprihatinkan, sedangkan pada kelompok bangunan yang dihuni oleh warga keturunan, fisik bangunan terlihat lebih terpelihara, ruang

parkir terlihat cukup banyak diisi kendaraan roda empat dan kegiatan keagamaan bagi pelaksanaan kepercayaan kristen / katholik dilakukan di ruang publik dalam bangunan (lantai dasar). Hal ini merupakan warna tersendiri bagi kehidupan sosial di kelompok hunian yang dihuni warga keturunan, seperti tampak dalam Gambar 3.9. dibawah ini :



Blok Dahlia, kondisi fisik bangunan kurang terpelihara.

Blok Aster ; memiliki nuansa/ karakter penghuniersendiri.

Sumber : Hasil

survey, Maret 2008

GAMBAR 3.9.
PERBANDINGAN ANTAR BLOK

Dengan mengendurnya ikatan kekeluargaan lingkungan (*neighborhood*) maka secara langsung juga mengendurkan pengawasan, pemeliharaan dan pengelolaan lingkungan oleh lembaga pengelola rumah susun sederhana sewa.

3.3.3. Aspek Ekonomi

Secara keseluruhan tingkat perekonomian penghuni beragam, mulai dari masyarakat berpenghasilan rendah hingga masyarakat menengah, dengan mata pencaharian yang juga beragam, seperti pedagang kecil, PNS, guru, pedagang menengah.

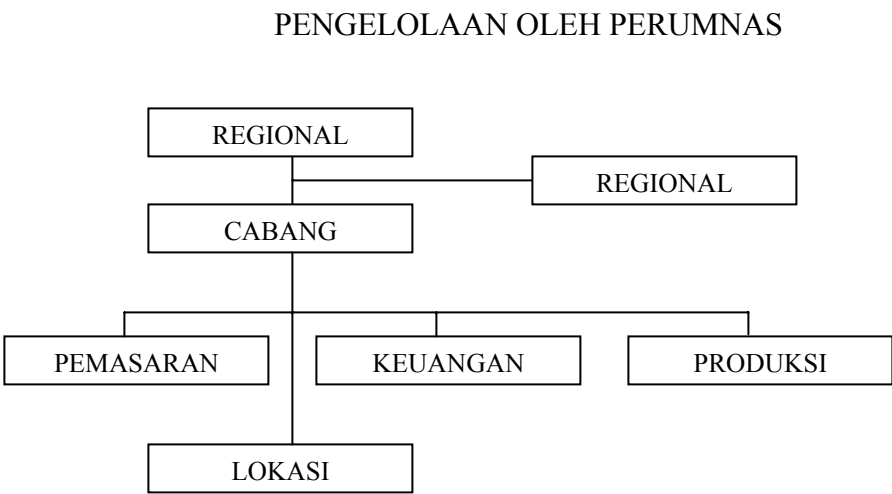
Keberdayaan masyarakat berpenghasilan rendah cukup statis karena tidak adanya program-program pemberdayaan penghuni yang berupa peningkatan/pelatihan ketrampilan. Harga sewa unit bervariasi, tergantung kepada ukuran unit hunian, letak (letak lantai unit hunian) dan blok unit hunian. Blok Aster merupakan blok yang terakhir dibangun dan disewakan dengan harga tertinggi. Harga sewa ini baru saja mengalami penyesuaian. Akibat rendahnya kemampuan pembiayaan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan terjadinya tunggakan-tunggakan.sewa yang mengganggu jalannya operasional dan pemeliharaan bangunan dan lingkungan.

Untuk meningkatkan kemampuan ekonomi penghuni rumah susun sederhana sewa, pengelola pada masa awal penghunian beberapa kali melakukan upaya pemberdayaan ekonomi masyarakat melalui program-program pelatihan ketrampilan dan program terkait pengelolaan lingkungan (kebersihan dan kesehatan). Namun pada saat ini hal tersebut sudah tidak pernah terjadi, dengan alasan tidak adanya pos biaya bagi kegiatan tersebut.

3.3.4. Apek Pengelolaan

Pengelola rumah susun sederhana sewa Cengkareng dibentuk dengan Surat Keputusan (SK) dari Perumnas. Honorarium pengelola diperoleh dari Kantor Pusat Perumnas.

Adapun struktur organisasi dalam perumnas dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Sumber : Bahan Seminar Pengelolaan Rusunawa Perum Perumnas, 2007:11

GAMBAR 3.10.
STRUKTUR ORGANISASI

Pengelola dalam penyelenggaraan operasionalnya mengalami beberapa kendala terkait dengan pembiayaan terutama dalam penyelenggaraan operasional yang meliputi kegiatan :

- a. Pelayanan pengolahan limbah dan perbaikan kerusakan.
- b. Pelayanan penerangan /pemakaian listrik dan perbaikan.

- c. Prosedur pengajuan biaya operasional ke kantor pusat Perumnas dilakukan tiap triwulan sedangkan pengelola rumah susun harus menanggung biaya operasional tiap bulan.
- d. Jumlah tenaga pengelola rumah susun di luar tenaga kebersihan, pertamanan dan operator pompa adalah 13 orang. Jumlah ini sudah berkurang dibanding pada awal penempatan Rusun, jumlah tenaga pengelola cukup banyak untuk intensifikasi pelaksanaan peraturan penghunian dan ketertiban.
- e. Terdapat kesulitan pengontrolan perpindahtanganan sewa dari penyewa asal kepada penyewa berikutnya. Hal ini karena penyewa baru seringkali mengaku sebagai saudara dari penyewa asal kepada petugas yang memeriksanya.

Rumah susun sederhana sewa Cengkareng di kelola Perumnas merupakan rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah ke bawah, berlokasi di lingkungan Bumi Cengkareng Indah dan terdapat 1.920 unit hunian dengan tipe 21 dan tipe 24. Penghuni diseleksi berdasarkan peminat yang mendaftar. Rusun dihuni dari berbagai tingkatan, mulai dari masyarakat berpenghasilan rendah hingga masyarakat menengah, dengan mata pencaharian yang juga beragam, seperti pedagang kecil, PNS, guru, pedagang menengah.

Rumah susun sederhana sewa Cengkareng dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang lainnya seperti kantor pengelola, ruang komersial, lapangan olah raga dan tempat peribadatan yang masih berada dilingkungan rumah susun.

Penyewaan unit hunian rumah susun Perumnas Cengkareng dilakukan secara terbuka sehingga tidak hanya ditujukan bagi korban pengusuran, relokasi, maupun pemindahan spontan suatu lingkungan permukiman tertentu. Hal ini menyebabkan tingkat heterogenitas penghuni rumah susun ini menjadi sangat tinggi. Ragam

penghuni terjadi berdasarkan usia, agama dan kepercayaan, budaya, asal usul hingga tingkat perekonomian.

Tata Laksana Pengelolaan Rusunawa

Penetapan Penghuni :

Penetapan penghuni Rusunawa Cengkareng mengikuti program yang ditetapkan DKI. Untuk program pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bukan program relokasi atau penggusuran atau pemenuhan kebutuhan perumahan bagi pengungsi akibat suatu musibah, maka penetapan penghuni bebas di lepas ke pasar atau bersifat terbuka sejauh memenuhi kriteria yang ditetapkan. Namun untuk kegiatan relokasi atau penggusuran atau pemindahan warga terkena bencana maka calon penghuni ditetapkan sesuai dengan tujuan semula.

Kriteria umum yang digunakan adalah :

- Memiliki KTP Lokal (KTP DKI untuk rusunawa di wilayah DKI Jakarta)
- Memiliki pekerjaan
- Belum memiliki rumah
- Memiliki penghasilan setara dengan Upah Minimum Regional yang berlaku.
- Mampu dan sanggup mengikuti aturan yang ditetapkan di rusunawa Perumnas
- Mengisi dan menyerahkan form-form isian yang diberikan sebagai syarat evaluasi calon penghuni (form terlampir)
- Sanggup membayar uang jaminan yang ditetapkan.

Besar Sewa

Besar sewa rusunawa yang dikelola Perumnas mengikuti ketentuan yang berlaku. Mengingat target group penyediaan rusunawa adalah masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, maka biaya sewa yang ditetapkan tidak dapat lebih besar dari 1/3 upah minimum regional (UMR). Pada beberapa kota, besar sewa maksimum ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tk. I.

Besar sewa yang ditetapkan di luar biaya penggunaan listrik, air dan gas dan sampah. Biaya yang sudah tercakup di dalam biaya sewa bulanan adalah hak penggunaan unit, biaya pemeliharaan fasilitas dan utilitas, biaya keamanan dan pemeliharaan lingkungan.

Hak dan Kewenangan Pengelola

Hak Pengelola rumah susun berhak menetapkan beberapa kebijakan yang tetap berpegang pada peraturan setiap daerah untuk rusunawa. Beberapa yang dapat ditetapkan adalah ; besar sewa bulanan tiap unit hunian , besar iuran bulanan untuk keamanan dan kebersihan, menetapkan aturan pemberian sanksi bagi para pelanggar aturan, melakukan penertiban, melakukan inspeksi mendadak, hingga memberikan sanksi, penalti bahkan memutuskan mengeluarkan atau memberhentikan hak huni sewa bilamana terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni.

Kewenangan pengelola rusunawa adalah sebagai berikut :

- Menentukan kelompok sasaran bagi penghunian rumah susun tertentu.
- Melakukan seleksi, kontrak kerja dan pengawasan dengan mitra kerja
- Melakukan pendataan rutin dan inspeksi rutin dan non rutin.
- Melakukan perpanjangan kontrak penghunian dengan penghuni

- Meningkatkan harga sewa dengan tetap berpegang pada aturan daerah yang berlaku.
- Memutuskan kontrak kerja dengan mitra maupun kontrak penghunian dengan penghuni Rusun.
- Mengajukan permohonan dana operasional, dana pemeliharaan dan perbaikan tahunan kepada Perumnas pusat.
- Mengambil dana operasional-pemeliharaan dan perbaikan triwulan kepada Perumnas pusat.
- Menarik uang jaminan sewa penghuni pada kasus penghunian bermasalah, sesuai dengan aturan yang ditetapkan.

Kewajiban, beberapa kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pengelola Rusun Perumnas antara lain adalah :

- Menyediakan, memelihara, mengelola dan menjaga kualitas utilitas dan fasilitas lingkungan rumah susun
- Menyediakan fasilitas penjaga kamanan bagi lingkungan rumah susun.
- Membayarkan biaya utilitas seperti biaya operasional operator pompa, biaya penggunaan listrik/air bersih/gas kepada instansi terkait.
- Mengembalikan uang jaminan sewa bila terjadi putus kontrak sesuai aturan yang ditetapkan.

Sanksi Pengelola

Bilamana ditemukan adanya penyimpangan dan kelalaian yang dilakukan oleh pengelola, maka akan diberlakukan sanksi sesuai aturan yang berlaku di lingkungan Perumnas.

Operasi dan Pemeliharaan:

Rusunawa Cengkareng yang dikelola Perumnas di bawah Kementrian BUMN menanggung seluruh biaya operasional harian rutin rumah susun, biaya pemeliharaan dan biaya perbaikan serta biaya yang dikeluarkan sebagai akibat dari pembayaran honorarium dan gaji pegawai. Pengelola rumah susun setiap tahun menyusun daftar kebutuhan anggaran yang nantinya akan dikaji dan dikeluarkan oleh Perumnas Pusat. Sebagai sebuah BUMN, dana operasional pengelolaan bagi pembayaran gaji dan honor karyawan/ staff, dibebankan kepada Menteri BUMN.

Perumnas sebagai sebuah BUMN, harus berpegang pada prinsip usaha berorientasi kepada keuntungan. Namun di sisi lain Perumnas dihadapkan pada kenyataan bahwa misi utama yang dipikul adalah pemenuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini menyebabkan adanya dilema, karena upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah harus mengedepankan misi sosial yang tidak berbasis kepada orientasi pencarian keuntungan.

BAB IV

ANALISIS PENGELOLAAN

RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG

Analisis yang dilakukan didasarkan pada studi kasus yang diambil. Dengan dilakukannya pengamatan lapangan, wawancara, penyebaran kuesioner kepada pengelola, penghuni dan instansi terkait sehingga dapat diambil kesimpulan. Hasil kesimpulan dianalisis lagi yang akan diketahui kriteria utama yang berkaitan dengan keberlanjutan rumah susun sederhana sewa, melalui pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang optimal sebagai berikut :

4.1. Karakteristik Sosial Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng

Penataan dan pemeliharaan lingkungan memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan keberdayaan masyarakat. Pada lingkungan rumah susun sederhana sewa sebagian waktu harian umumnya tidak digunakan untuk memelihara atau melakukan kegiatan terkait dengan penjagaan kualitas lingkungan permukiman, tetapi lebih digunakan untuk bekerja demi penghasilan yang lebih tinggi. Kegiatan harian ibu rumah tangga umumnya digunakan untuk menjaga dan mengasuh anak, atau untuk membantu suami berdagang atau melakukan usaha lainnya.

Menurut Salim (2003: 4) kegiatan sosial memuat segala hasil interaksi kelompok komunitas yang bisa berpengaruh pada peningkatan produktivitas komunitas. Ia terwujud dalam bentuk organisasi, struktur dan pola hubungan sosial yang dibangun komunitas. Hubungan antar kelompok komunitas

terjalin dalam jaringan sosial yang terbentuk atas dasar kepercayaan (*trust*) yang menumbuhkan solidaritas antar-manusia dan antar-kelompok komunitas”.

Masyarakat Indonesia telah mengenal kegiatan sosial seperti adanya arisan, koperasi simpan pinjam, kerja bakti yang tumbuh dalam komunitas spasial. Di dalam permukiman hubungan sosial antar warga lebih kental ketimbang pada permukiman formal. Menurut Mohamad Soerjani (1997:14) tentang lingkungan hidup sosial adalah “Lingkungan hidup sosial adalah komunitas yang mempunyai kesamaan kepentingan pokok untuk mempertahankan eksistensi manusia serta untuk mengupayakan peningkatan kesejahteraan manusia dalam pembangunan yang berkesinambungan. Peranan informasi dalam pengelolaan lingkungan sangat penting, oleh karena itu setiap orang juga berhak atas dan berkewajiban untuk memberikan informasi tentang lingkungan hidup yang benar dan akurat.”



Lingkungan Rumah susun yang bersih membawa kualitas kehidupan sosial yang sangat berbeda dengan lingkungan asal penghuni.(Lokasi Rusunawa Yayasan Budha Tzu Chi sebagai Best Practice)

Sumber : Hasil Observasi Maret 2008

GAMBAR 4.1. KUALITAS LINGKUNGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

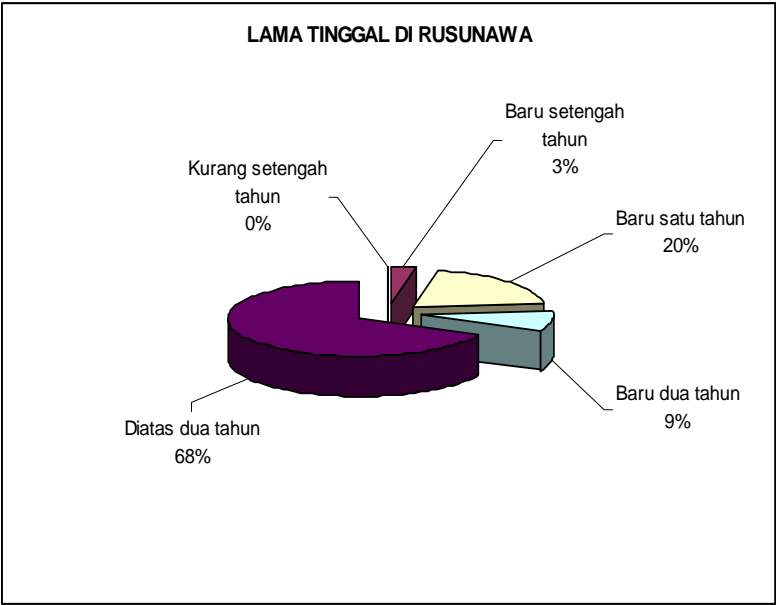
Kegiatan sosial berupa gotong royong menjaga kebersihan dilakukan setiap hari Sabtu (1 minggu sekali) dengan melibatkan para donatur dan relawan Budha Tzu Chi serta seluruh warga yang dikoordinasikan oleh Ketua RT. Kegiatan ini

menjadi efektif karena semua warga menyadari bahwa para relawan merupakan donatur yang menjamin keberadaan dan kelangsungan warga untuk dapat terus tinggal di rusunawa Budha Tzu Chi, kegiatan semacam ini kurang mendapat perhatian pada penghuni rumah susun sederhana yang di kelola Perumnas, menurut penuturan salah satu warga justru pada hari-hari besar atau hari libur merupakan hari ramai untuk menjajakan dagangannya baik makanan maupun yang lainnya karena banyak masyarakat penghuni maupun warga sekitar rumah susun untuk berolah raga maupun sekedar jalan-jalan dan akan mampir untuk mencicipi atau berbelanja di “pasar kaget”. Bagi pekerja atau karyawan lainnya, hari libur merupakan hari keluarga untuk berkumpul dan bercengkerama, karena dalam seminggu telah dilewatkan penuh untuk bekerja dari pagi dan pulang cukup malam sehingga tidak ada waktu untuk bersama-sama.

Dilihat dari kondisi masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng seperti diuraikan diatas yang menyebabkan kegiatan sosial kemasyarakatan untuk menjaga atau memperbaiki lingkungan, dan kegiatan gotong royong lainnya yang bersifat rutin tidak dapat berjalan dengan baik.

Dalam hubungan bermasyarakat faktor lama tinggal di rumah susun merupakan salah satu yang dapat menjadikan hubungan interaksi sosial dapat terwujud, hal ini terlihat dari sebagian besar penghuni (68% responden) mengaku telah tinggal di rusun selama lebih dari dua tahun. Hal ini membuat kehidupan sosial bermasyarakat di antara warga telah terbentuk. Hubungan sosial dapat terdukung bila penghuni bersifat lebih tetap dan tidak berganti-ganti. Fenomena sosial lain yang ada di rumah susun sederhana sewa Cengkareng dapat ditemui adanya perbedaan blok

yang terjadi secara alamiah. Pembedaan ini memisahkan blok berdasarkan harga sewa dan warga pribumi dengan non pribumi, untuk mengetahui tingkat hunian dapat terlihat dalam Gambar 4.2. dibawah ini



Sumber : Hasil analisis April 2008

GAMBAR 4.2.
DIAGRAM TINGKAT HUNIAN

1



Hubungan sosial bermasyarakat telah terjadi

2



Karakter unit hunian etnis cina

3



Karakter unit hunian pribumi

Sumber : Hasil observasi Maret 2008

GAMBAR 4.3. KARAKTERISTIK SOSIAL

Dari beberapa karakteristik sosial yang muncul di rumah susun Cengkareng seperti adanya pengelompokan dalam blok-blok tertentu lebih dikarenakan faktor kesamaan dalam beberapa aspek seperti tingkat ekonomi. Ini terjadi pada blok aster dengan harga sewa paling mahal didominasi oleh etnis keturunan dengan karakter ruang / spasial berupa penambahan ruang bangunan tambahan yang menonjol keluar sebagai tempat jemuran dan gudang serta identik dengan bangunan yang rapat

”krangkeng” dengan jeruji besi dan interaksi bermasyarakat seperti bergotong-royong, kerja bakti dan arisan umumnya kurang aktif.

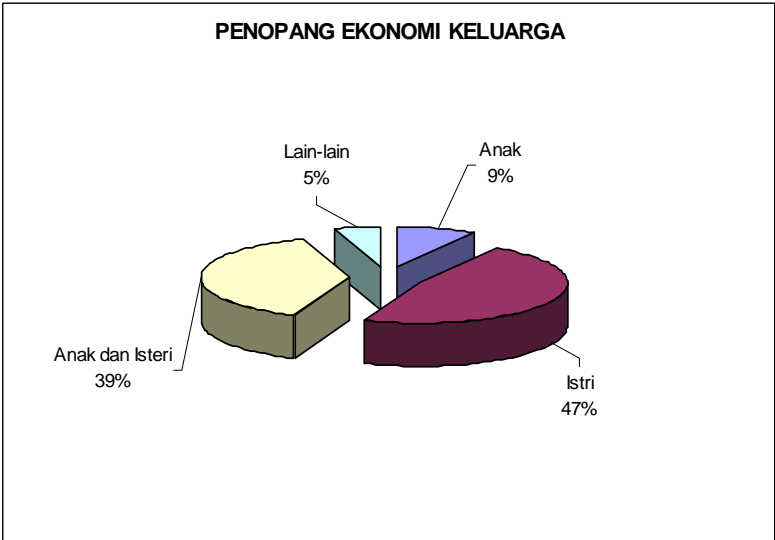
Sedang untuk bangunan pada blok dahlia merupakan bangunan paling lama memiliki nuansa kebersamaannya telah terbentuk, dan toleransi antar tetangga dapat terbilang sangat tinggi. Akibat keeratn hubungan sehingga terkesan ”acuh” dengan menjemur, meletakkan barang di selasar dan memelihara binatang peliharaan seperti burung yang kesemuanya itu menimbulkan visualisasi kumuh dan sebenarnya dilarang oleh pengelola rumah susun sederhana sewa Cengkareng.

4.2. Karakteristik Ekonomi Masyarakat Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng

Untuk meningkatkan keberdayaan ekonomi masyarakat penghuni rumah susun perlu adanya dukungan yang tidak hanya bersifat fisik sarana dan prasarannya tetapi juga berupa finansial dan ketrampilan. Arti penting keberadaan sarana dan prasarana lingkungan menjadi salah satu hal penting bagi kemampuan daya ekonomi. Menurut Salim “*Modal ekonomi* mencakup semua modal buatan manusia, seperti dana keuangan dg penghasilan tetap, mesin, infrastruktur, saham, peralatan teknik dan serupa yang dibuat manusia untuk meningkatkan hasil baginya dan komunitas” (Emil Salim, 2003:14).

Secara ekonomi, sebagian besar penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng memiliki keberdayaan yang cukup tinggi, keberdayaan ini ditopang oleh kekuatan keluarga berupa semangat untuk memperbaiki tingkat ekonomi mereka melalui berbagai usaha hal ini tercermin dengan aktifitas kehidupan keluarga mulai dari kepala keluarga sebagai tulang punggung yang bekerja dari pagi pulang malam

dan dibantu istri dan anak dengan bekerja dan jualan, seperti yang dapat dilihat dalam hasil tabulasi kuesioner yang mengindikasikan adanya penghematan pengeluaran (awalnya sebagian besar tinggal di rumah kontrakan dengan harga sewa yang jauh lebih mahal dari rusun), serta struktur pekerjaan sebagian besar adalah karyawan swasta walaupun sebagian besar kegiatan ekonomi keluarga dibantu dengan istri (47%) dan anak istri (39%) dengan mendapat pendapatan bulanan. Dalam membantu ekonomi keluarga tidak adanya arah atau cita-cita yang mendasari dalam menjalankan usaha seperti penuturan warga mereka berjualan hanya semata-mata untuk dapat membantu suami atau untuk memenuhi kebutuhan lainnya, tidak mempunyai cita-cita ingin memiliki toko/ warung yang lebih besar dan permanen, prosentase penopang ekonomi keluarga dapat dilihat dalam Gambar 4.4. dan karakteristik ekonomi pada Gambar 4.5. dibawah ini.



Sumber: Hasil analisis April 2008

GAMBAR 4.4.
DIAGRAM PENOPANG EKONOMI KELUARGA



Lantai dasar dijadikan tempat usaha berupa toko, bengkel, warung dsb

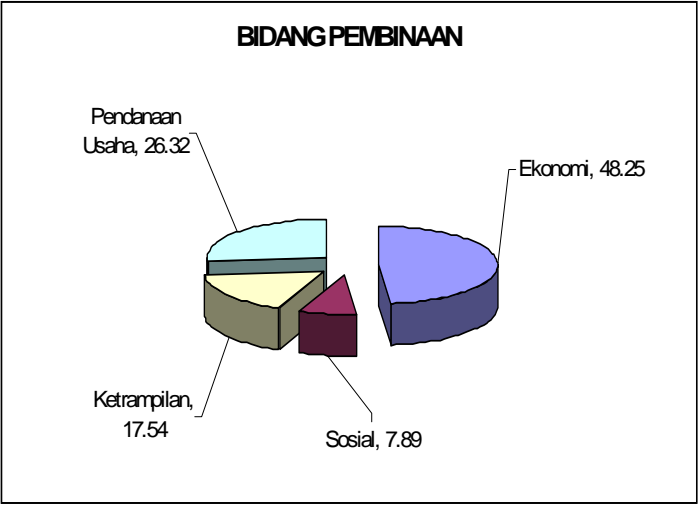


Membantu ekonomi keluarga dengan berjualan di ruang terbuka hijau (RTH)

Sumber : Hasil observasi Maret 2008

GAMBAR 4.5. KARAKTERISTIK EKONOMI (MENUNJANG EKONOMI KELUARGA)

Hal ini disebabkan tidak adanya pengetahuan bagaimana untuk mencapai harapan pada beberapa tahun kedepan untuk lebih baik tingkat ekonominya, hal ini perlu disadarkan akan perlunya peningkatan ekonomi melalui pembinaan peningkatan pengetahuan dan ketrampilan. Namun demikian sebagian besar warga tetap menganggap diperlukannya pembinaan bagi kegiatan usaha ekonomi guna mempertinggi pendapatan hal ini tercermin dari hasil kuesioner menunjukan 48,25% ingin mendapat pembinaan dibidang peningkatan usaha ekonomi, untuk mengetahui keinginan masyarakat dibidang pembinaan seperti dalam diagram Gambar 4.6. dibawah ini.



Sumber: Hasil analisis April 2008

GAMBAR 4.6.
DIAGRAM BIDANG PEMBINAAN

Dari analisis karakteristik ekonomi masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng tercermin adanya kekuatan semangat untuk meningkatkan ekonomi keluarga dengan berbagai usaha dan semua upaya, namun disayangkan kekuatan tersebut sangat terbatas pada pemenuhan kebutuhan harian saja karena keterbatasan ketrampilan dan sarana, belum adanya gambaran masa depan “mau apa” sehingga perlu adanya pembinaan dibidang peningkatan usaha ekonomi (seperti hasil kuesioner) untuk memberikan wawasan, peningkatan ketrampilan dan sarana pendukungnya secara rutin terhadap masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng.

4.3. Karakteristik Spasial Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng

Di dalam merencanakan dan merancang rumah susun sederhana sewa, harus disadari bersama antara pemilik modal (pendana), arsitek dan pihak terkait lainnya

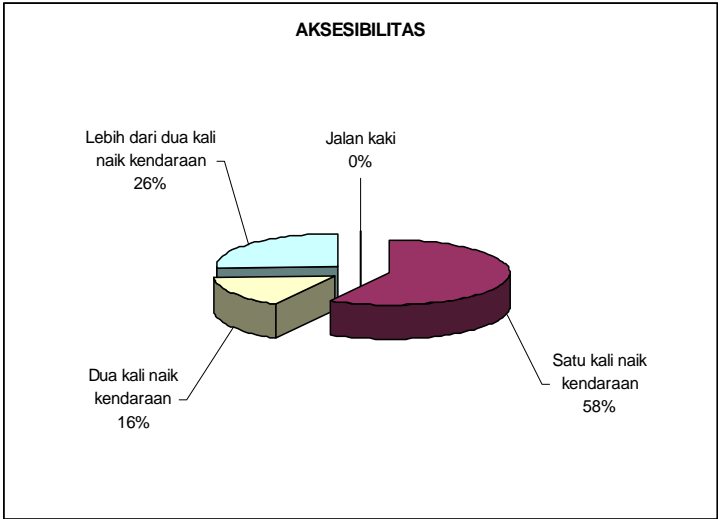
bahwa rusun yang dibangun menyandang misi sosial yang pendanaannya sebagian besar menjadi tanggung jawab pemerintah. Perlu disadari pula kelas masyarakat yang menghuninya, latar belakang serta kebiasaan maupun adat yang dibawa penghuninya. Untuk itu, beberapa hal yang harus diperhatikan adalah :

1. Lokasi rusunawa ;

- Untuk memperkecil dan mempermudah aksesibilitas, lahan terbangun harus menyediakan kemudahan sarana transportasi umum yang mudah dijangkau dan murah atau berada pada jarak jangkauan pejalan kaki.
- Untuk menekan besarnya biaya pengadaan lahan, lokasi rusunawa tidak perlu berada di jalan utama (arteri primer, arteri sekunder) namun dapat berada di blok kedua dari bangunan di jalan utama ataupun di kelas jalan kolektor hingga lingkungan.
- Pemilihan lokasi yang tidak jauh dari tempat asal penghuni (untuk relokasi) guna mempertahankan keberlanjutan jenis mata pencaharian, kohesi sosial dan rasa memiliki terhadap lingkungan.

Hasil tabulasi kuesioner rumah susun sederhana sewa Cengkareng, memiliki manfaat yang cukup baik dalam meningkatkan perekonomian penghuninya dibanding pada saat mereka masih berada di tempat asal. Hal ini dari pernyataan (69%) responden menyatakan bahwa mereka dapat melakukan penghematan yang diindikasikan dengan pengeluaran lebih kecil dari pendapatan, keberadaan mereka di rusun sangat membantu penghematan pengeluaran harian. Hal ini adanya korelasi dengan kenyataan bahwa 58% responden dapat mencapai tempat kerja dengan satu kali naik kendaraan umum,

untuk mengetahui tingkat aksesibilitas antara tempat tinggal dengan tempat kerja dapat dilihat dalam Gambar 4.7. dibawah ini.



Sumber: Hasil analisis April 2008

GAMBAR 4.7.
DIAGRAM AKSESIBILITAS

Dari diagram menggambarkan letak rumah susun sederhana sewa Cengkareng cukup strategis, walau berada pada lapis kedua dari akses jalan raya tetapi memiliki nilai ekonomis yang tinggi hanya 16% penghuni yang memerlukan lebih dari dua kali naik kendaraan ke tempat kerja selebihnya hanya perlu sekali naik kendaraan umum sehingga para penghuni dapat melakukan penghematan pengeluaran karena pada umumnya dihuni komunitas pekerja swasta 54%, dengan mengandalkan pendapatan bulanan.

Bila ditinjau dari tingkat jumlah hunian rumah susun sederhana sewa Cengkareng masih sesuai dengan aturan penempatan hunian. Hal ini tercermin dalam kuesioner menunjukan 67% penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng terdiri dari anak dan istri yang berjumlah antara 3-4 per unit

hunian. Tetapi disayangkan masih terdapat penyimpangan, dimana penghuni yang ada saat ini 24% penyewa bukan kepada pengelola melainkan kepada penghuni rumah susun sebelumnya.

Kejanggalan lain yang ada di rumah susun sederhana sewa Cengkareng adalah pengadaan rumah susun diperuntukan bagi komunitas miskin patut ditinjau lagi, karena penghuni yang ada sebagian memiliki kendaraan roda empat dan sebagian unit ada yang difasilitasi dengan *air conditioner* (AC).

2. Diadakannya pengaturan yang ketat menyangkut kemungkinan perubahan ruang luar, perubahan interior dan eksterior bangunan oleh penghuni. Hal ini guna menghindari fase bangunan yang kacau dan menimbulkan kesan kumuh. Dalam rumah susun sederhana sewa Cengkareng oleh penghuni kurang diindahkan terbukti adanya beberapa perubahan dalam pemanfaatan selasar untuk menempatkan jemuran, barang-barang dan teras belakang terjadi alih fungsi menjadi gudang.

Pertimbangan lain dalam tinjauan karakteristik spasial sesuai Pasal 2 PP No. 4 Tahun 1988 menyebutkan bahwa pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan permukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan maksud :

- Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan arah vertikal dan untuk meremajakan daerah – daerah kumuh.
- Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan

- Mendorong pembangunan permukiman berkepadatan tinggi.

Pertimbangan dasar dalam pemilihan lokasi Rumah susun antara lain berupa lahan yang tersedia, sarana transportasi (Miles 1999), kedekatan terhadap pangsa pasar (perumahan dan permukiman) serta perkembangan kota di masa yang akan datang (Chiara & Koppelman, 1997),

Dalam pengembangan rumah susun sederhana sewa pihak Perum Perumnas memiliki lahan di kawasan Cengkareng seluas 334 Ha yang sudah terbangun dengan luas 14 Ha, dalam rangka menunjang program pemerintah 1000 menara, dilokasi yang sama rencananya akan dibangun 10 twin blok rumah susun dan kini sedang dalam konstruksi 2 twin blok. Gambar dibawah ini menunjukkan peruntukan lahan milik Perum Perumnas Cengkareng



Sumber : Perumnas Cengkareng, 2008

GAMBAR 4.8.
PERUNTUKAN LAHAN PERUMNAS

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 juga dibuat untuk memberikan standar minimal teknis bangunan guna menjamin keselamatan, keamanan, kenyamanan dari penghuni, pengguna lain maupun dari bangunan rumah susun itu sendiri. Sebagai suatu bangunan yang diperuntukan bagi hunian MBR (masyarakat berpenghasilan rendah), kenyataan bahwa harga pembangunan seringkali lebih besar dari harga jual ataupun harga sewa tidak akan dapat menutupi biaya operasional, bangunan rumah susun sederhana dikhawatirkan dibuat secara minimalis. Perencanaan atau pembangunan minimalis kadang membawa implikasi pada pengurangan elemen pelengkap bangunan. Pengurangan untuk meminimalisir biaya pembangunan tidak hanya terjadi pada pekerjaan finishing bangunan, namun lebih dari itu dapat juga dilaksanakan pada elemen struktur dan pelengkap utilitas lainnya.

Pengurangan untuk meminimalisir komponen seperti pada finishing pada dinding tidak diplesir juga terlihat pada bangunan rumah susun sederhana sewa Cengkareng menimbulkan visualisasi kekumuhan dan menyebabkan umur ekonomis bangunan cepat berkurang dan akan menyebabkan implikasi pada sarana yang lain seperti terjadinya penyumbatan pada pipa-pipa air bersih akibat kualitas pipa tidak memenuhi standar, terhambatnya saluran buangan yang berimbas pada biaya operasi dan pemeliharaan menjadi mahal.

Penataan fisik dan Sarana terhadap lingkup spasial, di dalam pengaturan desain bangunan diketahui bahwa pemilihan model atau bentuk bangunan dapat mempengaruhi perilaku penghuninya. Pemilihan bahan bangunan juga

mempengaruhi perilaku penghuni serta secara langsung mempengaruhi pemeliharaan dan pembiayaan.

Dari hasil observasi lapangan menunjukkan beberapa hal positif yang perlu untuk dipertahankan seperti pola penataan unit hunian dan blok lingkungan rumah susun sederhana sewa Cengkareng menunjukkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni sehingga menunjang hubungan sosial. Hal ini terwujud melalui :

- Penciptaan selasar di muka bangunan yang dapat pula berfungsi sebagai teras.
- Pengadaan ruang-ruang bersama di setiap lantai dalam berbagai bentuk dan fungsi seperti hall tangga, bordes, dll
- Pemanfaatan lantai dasar bangunan sebagai fungsi publik yang mendukung terjadinya interaksi sosial.
- Pemanfaatan sebagian lantai dasar bangunan sebagai ruang komersial
- Penyiapan lokasi bagi pemanfaatan sarana lingkungan yang sifatnya dekat dengan kegiatan usaha masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk penyediaan lokasi warung dan lapak.
- Adanya ruang-ruang terbuka hijau/ dengan perkerasan yang sifatnya publik dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang mendukung keberadaan ruang publik, seperti disediakannya bangku taman, penerangan, perkerasan, tempat sampah, fasilitas bermain/ berolahraga/ elemen peneduh (payung, tanaman/kanopi),
- Difasilitasinya kesempatan berjualan dalam bentuk kaki lima. Hal ini dapat melalui lokalisasi pedagang maupun secara tersebar pada titik titik strategis pertemuan manusia yang telah ditentukan. Hal lain yang dinilai masih kurang dan

perlu mendapat perhatian dari hasil observasi lapangan adalah perlunya disediakan tempat-tempat sebagai ruang jemur komunal guna menghindari digunakannya selasar maupun ruang jemur di tempat yang berpotensi menurunkan kualitas visual bangunan maupun lingkungan, dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Memiliki pembatas visual yang dapat menghindari terjadinya kehilangan baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Pembatas visual dapat berupa pagar kawat, dinding, tanaman, dll. Pembatas ini juga berfungsi untuk menandai teritori setiap ruang jemur sehingga tidak ada yang memanfaatkan lahan jemur milik penghuni lain.
- Mudah dalam pengontrolan, pengawasan dari lokasi hunian pemilik barang yang dijemur
- Mudah diakses oleh penghuni yang bersangkutan
- Dilengkapi prasarana yang mendukung fungsi ruang jemur
- Akses matahari dan angin yang cukup

Dari analisis spasial menunjukan letak rumah susun sederhana sewa Cengkareng cukup strategis, walau berada pada lapis kedua dari akses jalan raya tetapi memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan dapat membantu penghematan penghuni rumah susun dengan mengurangi pengeluaran biaya transportasi ketempat kerja, adanya pola penataan hunian dan blok lingkungan rumah susun sederhana sewa yang memungkinkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni dan yang perlu mendapat perhatian adalah perlunya disediakan sarana ruang jemur komunal

untuk menghindari digunakannya selasar maupun ruang jemur di tempat yang berpotensi menurunkan kualitas visual bangunan maupun lingkungan.

4.4. Analisis Peran dan Fungsi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Analisis peran dan fungsi pengelola Rusunawa Cengkareng ini akan mendeskripsikan peranan pengelola dalam melaksanakan operasinya yang meliputi organisasi, pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni serta pengelolaan administrasi dan keuangan yang dapat digambarkan secara rinci sebagai berikut :

4.4.1. Organisasi

Pengorganisasian dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi rumah susun sederhana sewa yang meliputi kebijakan penataan pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pengawasan dan pengendalian rumah susun sederhana sewa.

Dalam melaksanakan pengelolaan rusunawa diperlukan perencanaan yang matang guna terselenggaranya pengelolaan yang baik. Menurut Friedman (1974: 5) perencanaan adalah cara berpikir mengatasi masalah sosial dan ekonomi, untuk menghasilkan sesuatu di masa depan. Sasaran yang dituju adalah keinginan kolektif dan mengusahakan keterpaduan dalam kebijakan dan program. Perencanaan memerlukan pemikiran yang mendalam dan dapat diterima oleh masyarakat , dalam hal ini perencanaan sosial dan ekonomi harus memperhatikan aspirasi masyarakat dan melibatkan masyarakat baik secara langsung atau tidak langsung.

Menurut conyers & Hills (1994) dalam Arsyad (1999:19) perencanaan adalah suatu proses yang berkesinambungan yang mencakup keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan berbagai alternatif penggunaan sumber daya untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu pada masa yang akan datang.

Rumah susun sederhana sewa Cengkareng dalam mempertahankan keberadaan dan kelangsungannya dibentuk unit pengelola teknis (UPT), dengan pola pengelolaan oleh Perumnas, dan melakukan pengelolaan seperti yang ditentukan dalam Pasal 66 Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun yang esensinya mencakup hal-hal sebagai berikut :

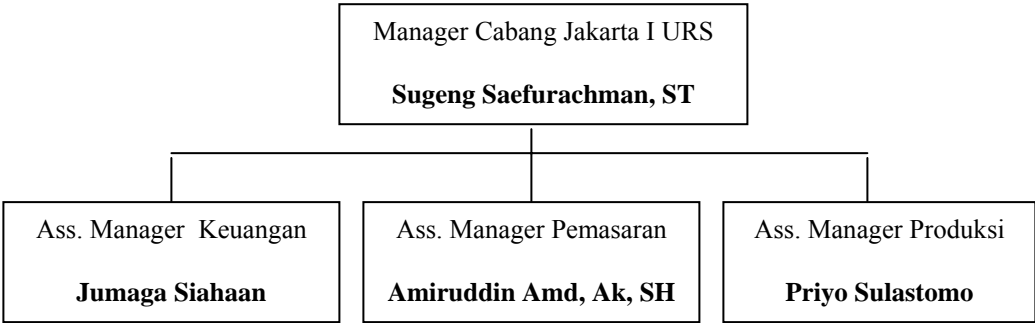
- 1) Melaksanakan operasi dan pemeliharaan terhadap sarana dan prasarannya, melakukan pemeliharaan kebersihan rumah susun dan lingkungannya pada bangunan bersama, benda bersama dan tanah bersama
- 2) Melakukan pengawasan, ketertiban dan keamanan penghuni serta pengguna bangunan bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
- 3) Secara berkala memberikan laporan kepada badan pengawas yang meliputi permasalahan dan usulan pemecahannya.

Sedangkan yang menjadi hak dari pengelola rumah susun Cengkareng yang berupa :

- 1) Menerima pembayaran iuran pengelolaan atau *servive charge* dari masing-masing penghuni rumah susun
- 2) Menerima pembayaran lumpsum dari penghuni rumah susun

Menurut Koeswahyono (2004:89) Struktur organisasi unit pengelola lokasi atau unit pelaksana teknis dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan organisasi dan lingkup pengelolaanya atau setidaknya mempunyai bidang-bidang yang mengelola administrasi dan keuangan, teknis serta persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni yang masing-masing dipimpin oleh seorang asisten manajer.

Dalam menjalankan kegiatan operasinya pengelola rumah susun sederhana sewa Cengkareng memiliki struktur organisasi dan personil unit pelaksana teknis seperti dapat dilihat dalam susunan organisasi pada Gambar 4.9. dibawah ini;



Sumber : Hasil Analisis Maret 2008

GAMBAR 4.9.
STRUKTUR ORGANISASI UPT RUSUNAWA CENGKARENG

Unit pelaksana teknis rumah susun sederhana sewa Cengkareng dibentuk berdasarkan Perda dan mengacu kepada keputusan bersama antara Menteri Pekerjaan Umum, Meneg BUMN dan Perumnas dengan jumlah personel 14 orang pegawai tetap, UPT ini dapat membentuk, menunjuk atau melakukan kerjasama dengan pihak lain untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (UU No. 16/1985).

Kegiatan operasi dan pemeliharaan pengelola rumah susun sederhana sewa Cengkareng melaporkan secara berkala kepada pemilik asset rumah susun sederhana sewa dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, untuk itu pengawasannya dilakukan oleh badan pengawas yang bertugas sebagai pengawas penyelenggaraan Rusunawa sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dalam pengawasan pengelolaan asset milik Pemerintah / Pemerintah Daerah.

Biaya Operasi dan Pemeliharaan diajukan UPT Rusunawa Cengkareng ke Pemerintah Daerah untuk dibayarkan dari dana APBD dan seluruh hasil sewa di setor ke kas daerah, Pengelola menerapkan hal-hal yang dipandang perlu sesuai dengan peraturan Rusunawa untuk penarikan sewa (hunian, rekening listrik,dll), pengenaan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan penghuni, melaksanakan penertiban dan penalti kepada penghuni bila melanggar aturan yang berlaku, hal ini belum dapat berjalan dengan baik, karena didasarkan pada saat ini masih adanya proses pengadilan antara penghuni rusunawa dengan pengelola mengenai penerapan tarif sewa baru yang berujung pada tuntutan penghuni untuk tidak mau adanya kenaikan tarif.

Kewajiban pengelola melaksanakan operasional harian Rusun, penyediaan fasilitas, menyetorkan biaya utilitas kepada instansi terkait dan mengembalikan uang jaminan sewa apabila terjadi putus kontrak sewa sesuai aturan yang ditetapkan.

Besaran sewa rusunawa yang dikelola Perumnas Cengkareng mengikuti ketentuan yang berlaku. Mengingat target group penyediaan rusunawa adalah masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, maka biaya sewa yang ditetapkan tidak dapat lebih besar dari 1/3 Upah Minimum Regional (UMR). Besaran sewa

yang ditetapkan tersebut di luar biaya penggunaan listrik, air dan gas dan sampah. Biaya yang sudah tercakup di dalam biaya sewa bulanan adalah hak penggunaan unit, biaya pemeliharaan fasilitas dan utilitas, biaya keamanan dan pemeliharaan lingkungan.

Perumnas Cengkareng merupakan institusi yang kegiatan pengembangan usahanya antara lain adalah penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Kenyataan demikian menjadi dilema karena mengandung dua nilai yang bertolak belakang, secara teknis di bawah Menteri BUMN Perumnas didalam menjalankan tugasnya harus memberikan keuntungan kepada Negara dipihak lain dengan mengacu pada PP No. 15 Tahun 2004 mengenai Perumnas menyatakan bahwa Perumnas harus juga menjadi instansi penyedia perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang berarti tidak berorientasi mencari keuntungan.

Di dalam wawancara terungkap bahwa dilema ini secara tidak langsung juga mempengaruhi sistem pengelolaan. Masyarakat (relokasi) yang awalnya merasa terpaksa untuk menjadi penghuni rumah susun pada pasca pelaksanaan merasa bahwa keberadaan mereka sudah seharusnya menjadi tanggungan pemerintah. Dengan demikian mereka menolak diterapkannya semua beban keuangan untuk biaya pemeliharaan dan pengelolaan yang tidak dibantu oleh pemerintah. Hal ini menyebabkan sebagian biaya operasional tetap dituntut untuk ditanggung pemerintah.

Kendala tersebut secara tidak langsung juga mempengaruhi pengelolaan. Adanya penyimpangan-penyimpangan terutama yang terkait dengan penyimpangan peruntukan hunian yang seharusnya untuk masyarakat ekonomi rendah (MBR) seringkali diabaikan sehingga yang masuk atau menempati unit hunian rumah susun mempunyai kemampuan ekonomi menengah atau lebih mapan sehingga dapat dikenakan tarif sewa baru yang lebih tinggi dibanding tarif sewa lama, hal ini digunakan untuk menambah biaya pengelolaan lingkungan.

4.4.2. Pengelolaan Teknis Prasarana dan Sarana

Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 telah mengatur mengenai kelengkapan minimal sebuah rumah susun tanpa membedakan kelas, strata penghuni maupun biaya pembangunan.

Rumah susun sederhana sewa Cengkareng telah dilengkapi sarana milik bersama dan dapat digunakan untuk bersama, yang merupakan kelengkapan dari sebuah rumah susun sederhana sewa, maka kelengkapan itu harus ditempatkan pada tempat yang dapat diakses bersama, mudah dijangkau dan menjamin azas keadilan. Bagian ini juga harus dipelihara dan dilindung untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah untuk dikelola, adapun bagian bersama tersebut dapat berupa lapangan olah raga, tempat parkir, jalan seperti terlihat dalam gambar 4.10 dibawah ini.



Lapangan olah raga merupakan bagian bersama sehingga dapat diakses siapa saja

Lapangan parkir merupakan bagian bersama sehingga dapat diakses siapa saja

Sumber : Hasil Observasi Maret 2008

GAMBAR 4.10. FASILITAS BAGIAN BERSAMA

Pada bagian bersama ini tidak diperkenankan melakukan “pengkaplingan” untuk kepentingan pribadi, namun hasil opservasi Rumah susun sederhana sewa Cengkareng menunjukkan adanya pengkaplingan tempat parkir dengan alasan karena dekat dengan unit huniannya sehingga mudah dalam pengawasan dan sebagainya, seharusnya hal ini tidak perlu dilakukan.

Untuk mendapatkan hasil yang optimal dalam pengelolaan sarana rumah susun harus dilandaskan pada tata aturan yang telah ada atau pedoman yang telah disusun, pengelolaan rumah susun sederhana sewa telah dibuat suatu pedoman teknis pelaksanaan pengelolaan rusun termasuk utilitasnya (prasarana dan sarana) yang dijadikan acuan bagi pencapaian sasaran yang akan dilakukan, namun pada pelaksanaannya pengelolaan rumah susun Cengkareng tampaknya kurang mendapat perhatian sehingga jalannya pelaksanaan operasi dan pemeliharaan prasarana dan sarana tidak ada arah hanya sifatnya melakukan apa yang dibutuhkan saat itu. Hal ini terungkap dari hasil wawancara dengan pihak pengelola bahwa rencana operasi disusun untuk jangka pendek (per satu bulan) dan bila terjadi kebutuhan yang sifatnya mendesak misalnya akan ada kunjungan pejabat dsb, seharusnya rencana

operasi dan pemeliharaan disusun dalam periode tahunan sehingga target sasaran operasi dan pemeliharaan dapat terarah yang dijadikan pedoman untuk pelaksanaannya. Evaluasi yang dilakukan kurang begitu mendalam.

Pengelolaan utilitas sarana dan prasarana rusunawa Cengkareng meliputi :

Pengelolaan sampah, pengumpulan sampah dilakukan setiap hari dari bak/tempat sampah rumah tangga yang terdapat pada tiap blok diangkut oleh gerobak sampah yang dikelola oleh pengelola Rusunawa untuk kemudian dikumpulkan ke tempat penampungan sementara (TPS), secara berkala seminggu dua kali diambil oleh kendaraan kontainer oleh dinas kebersihan DKI Jakarta Barat untuk diangkut ke tempat pembuangan akhir sampah untuk diolah lebih lanjut.



Pengumpulan sampah dan bak sampah dari rumah tangga kurang mendapat perhatian warganya

Sumber : Hasil Observasi Maret 2008

GAMBAR 4.11.

BAK SAMPAH RUMAH TANGGA

Masyarakat penghuni rusunawa diwajibkan membayar iuran sampah diluar pembayaran sewa unit hunian yang dilakukan pada tiap bulannya, tempat pembayaran diloket bersamaan dengan pembayaran kewajiban lainnya.

Fasilitas air bersih di rumah susun sederhana sewa Cengkareng menggunakan fasilitas air dari PDAM Palyja yang disambungkan dari saluran pipa induk ke ground reservoir milik Rusunawa Cengkareng yang sebelumnya melewati meter induk sebagai alat untuk menera/mengukur debit air yang digunakan dalam kawasan Rusunawa Cengkareng, selanjutnya air dipompa ke reservoir atas pada tiap-tiap twin blok dengan operator dari pihak pengelola rusunawa yang selanjutnya air dialirkan secara grafitasi ke unit-unit hunian yang sebelumnya melewati meteran rumah tangga untuk mengetahui jumlah pemakaian air yang digunakan oleh rumah tangga / penghuni unit hunian.



Air bersih yang dimanfaatkan rumah tangga untuk kegiatan MCK dan masak

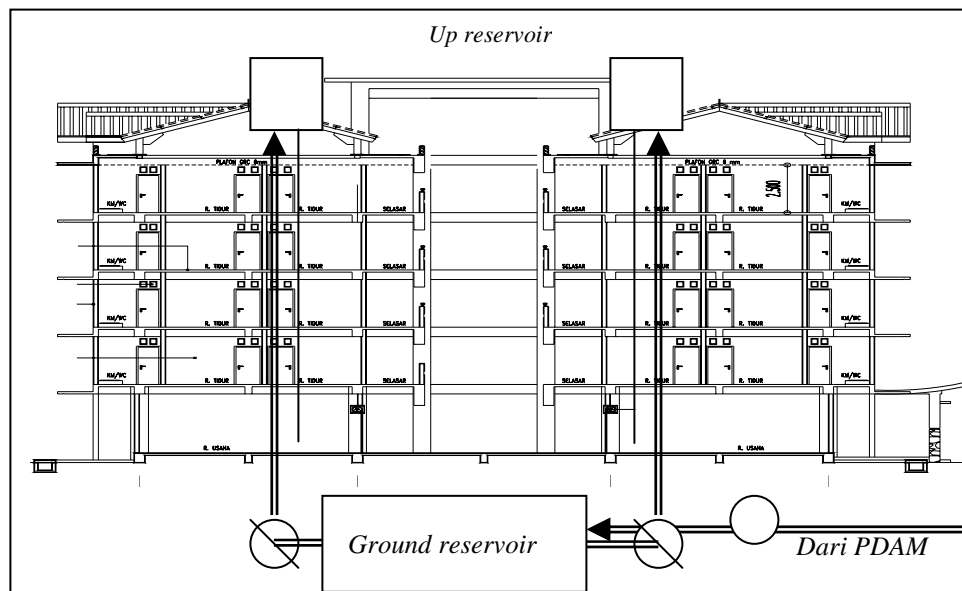
Sumber : Hasil Observasi Maret 2008

GAMBAR 4.12.

SARANA AIR BERSIH RUMAH TANGGA

Pemeriksaan jumlah pemakaian air rumah tangga/unit hunian dilakukan pada minggu pertama tiap bulannya melalui meter rumah tangga, pembayaran dilakukan tiap bulan sesuai jumlah hasil pemeriksaan meteran rumah tangga dan dibayar pada loket pembayaran bersamaan dengan pembayaran kewajiban lainnya.

Proses pengelolaan air bersih di rumah susun sederhana sewa Cengkareng dapat dilihat pada diagram 4.11. dibawah ini :

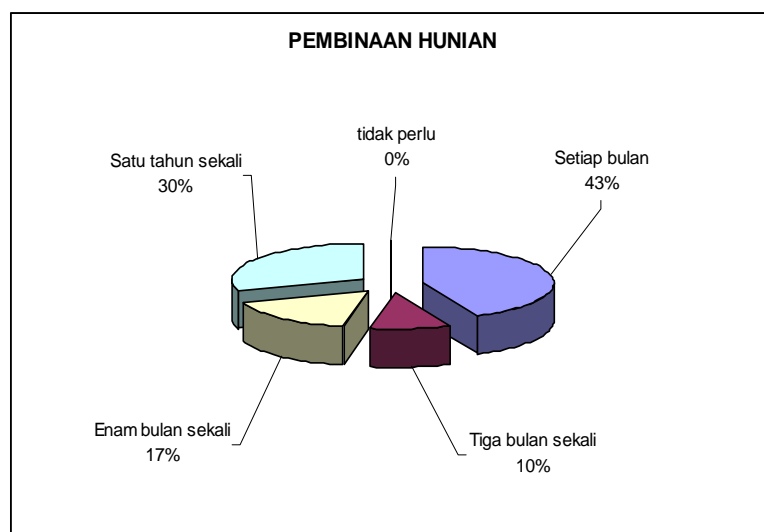


Sumber : Hasil analisa 2008

GAMBAR 4.13.
PENGELOLAAN AIR BERSIH RUSUNAWA CENGKARENG

Pengelolaan sanitasi di rumah susun sederhana sewa Cengkareng dilakukan bekerjasama dengan Perusahaan Daerah Pengelolaan Air Limbah DKI Jaya (PD PAL Jaya) melalui sistem pengolahan IPAL setempat di lokasi Rusunawa Cengkareng yang pengoperasiannya dilakukan oleh DP PAL Jaya. Adapun sistem kerja pengolahan sanitasi adalah dari unit hunian secara grafitasi dialirkan melalui pipa air kotor ke instalasi pengolahan air limbah di kawasan rumah susun dan diproses sampai air buangan memenuhi ambang batas yang diijinkan untuk dibuang ke saluran pembuangan.

Sarana dan prasarana rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang lain seperti balai pertemuan yang dapat dijadikan tempat penyuluhan dan atau sarana sosial untuk membina ketrampilan dianggap kurang memadai, selain tempatnya kecil dan sempit juga tidak terawat dengan baik, tetapi ada hal yang menggembirakan, bahwa penghuni pada dasarnya menginginkan dilakukan pembinaan setiap bulan 43%, seperti tercermin dalam Gambar 4.12. dibawah ini



Sumber : Hasil observasi Maret 2008

GAMBAR 4.14.
DIAGRAM TINGKAT KEMAUAN

Diagram tingkat kemauan penghuni untuk dilakukannya pembinaan menunjukkan bahwa penghuni rumah susun sederhana sewa cengkareng walau fasilitas perkumpulan atau tempat pembinaan kurang memadai tetapi berdasarkan kuesioner memiliki kemauan yang tinggi 43% dari sampel menginginkan pembinaan atau penyuluhan baik penyuluhan untuk peningkatan usaha ekonomi, penyuluhan kesehatan, kebersihan dan pentingnya pengelolaan lingkungan di rumah susun.

4.4.3. Pengelolaan Persewaan, Pemasaran dan Pembinaan Penghuni

Pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni yang dilaksanakan oleh bagian pemasaran keadaannya tidak jauh berbeda dengan bagian produksi, tidak ada aktifitas yang menjadikan kekuatan dalam mempromosikan atau memasarkan, kondisi ini disebabkan karena telah terisinya hampir semua unit hunian, sedangkan pada unit ruang komersial (pada lantai dasar) telah terjadi sistem jual beli diluar kendali pihak pengelola yaitu antara penyewa sebelumnya memindahtangankan kepada peminat baru.



Peneliti sedang mewawancarai dan diskusi dengan direktur pemasaran dan pembinaan penghuni

Sumber : Hasil Observasi Maret 2008

GAMBAR 4.15
OBSERVASI DIBAGIAN PEMASARAN DAN PEMBINAAN
PENGHUNI RUSUNAWA CENGKARENG

Pembinaan berupa pemberdayaan kepada penghunipun tidak dapat berjalan dengan baik, sesekali ada pembinaan yang datanganya dari pihak luar pengelola dan kegiatan berupa gotong royong yang secara resmi dilakukan biasanya dilakukan menjelang peringatan kemerdekaan RI selebihnya kegiatan ini diserahkan kepada masing-masing RW atau RT dilingkungan rumah susun.

4.4.4. Pengelolaan Administrasi dan Keuangan

Pengelolaan administrasi dan keuangan berada pada bagian keuangan, pelaksanaannya telah berjalan sesuai prosedur yang berlaku, tetapi pada hal-hal tertentu seperti adanya kerjasama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan prasarana dan sarana tidak terlihat adanya rencana dan peran aktif. Dalam hal kerjasama dengan pihak ketiga dilakukan oleh bagian kepala pengelola dan bagian keuangan ini hanya tinggal menerima atau menyalurkan dana.

Dari analisis peran dan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa menunjukan bahwa Rusunawa Cengkareng yang dikelola Perumnas memiliki sumber dana PMN, dianggap kurang dapat memelihara kondisi fisik bangunannya. Namun hasil kuesioner menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni (68%) merasa betah

dan nyaman menghuni rusun tersebut sehingga telah menghuni lebih dari dua tahun. Walaupun rata-rata penghuni berasal dari tempat yang jauh, namun karena rusun ini sebagian merupakan kegiatan relokasi, dan 84% penghuni dulu tinggal di rumah kontrakan, maka sebagian besar (69%) penghuni merasakan manfaat peningkatan ekonomi.

Kondisi fisik rusun sebenarnya dapat dikatakan kurang terawat, yang terbukti dari banyaknya finishing luar bangunan yang sudah mulai mengelupas, kurang tertatanya dan kurang diperhatikannya visualisasi bangunan. Namun sebagian besar penghuni (67%) ternyata sudah merasa sangat peduli dengan penjagaan lingkungan ditunjukkannya dengan turun tangan sendiri bila ada kegiatan. Bahkan tidak satupun responden yang mengakui tidak memiliki kepedulian terhadap lingkungannya. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian penjagaan dan pemeliharaan kondisi lingkungan dengan melibatkan peran serta penghuni perlu ditingkatkan.

4.5. Faktor-faktor yang mempengaruhi kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng

Dari uraian di atas (sub bab 4.1. s.d. 4.4.) dapat diketahui faktor-faktor yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan Rusunawa Cengkareng dan dapat di tabelkan sebagai berikut :

TABEL IV.1
ANALISIS PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

VARIABEL	PENGELOLAAN OPTIMAL	KONDISI EKSISTING PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG	HASIL	
			Pen do rong	Peng ham bat
Karakteristik Sosial				

Masyarakat - Waktu untuk penataan dan memelihara lingkungan - Lama tinggal dirusun - Homogenitas	Tersedianya waktu untuk penataan dan memelihara lingkungan dengan melakukan gotong royong	Waktu untuk memelihara lingkungan habis digunakan untuk meningkatkan penghasilan keluarga dengan berdagang dan menjaga anak	√	
	Penghuni Rusun Bersifat tetap	Penghuni Rusun Bersifat tetap	√	
	Penghuni rusunawa bersifat homogen sehingga tidak terlalu banyak perbedaan karakter dari masing-masing penghuni	Terdapat beberapa kelompok yang terpisahkan dalam blok blok : Blok dahlia didominasi eks relokasi, blok aster didominasi golongan etnis cina yang cukup mampu, terlihat dari pemakaian AC dan memiliki kendaraan roda empat		√
Karakteristik Ekonomi - Ketrampilan dan Kelangsungan sumber pendapatan - Semangat untuk meningkatkan ekonomi	Mempunyai ketrampilan dan mempunyai penghasilan tetap	Masyarakat Rusunawa Cengkareng pada umumnya berpenghasilan tetap, tetapi masih kurang ketrampilan	√	
	Mempunyai semangat untuk meningkatkan ekonomi keluarga	Mempunyai semangat untuk meningkatkan ekonomi keluarga	√	

Tabel IV.1 Lanjutan

VARIABEL	PENGELOLAAN OPTIMAL	KONDISI EKSISTING PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG	HASIL	
			Pen do rong	Peng ham bat
- Kemampuan dan Keberdayaan	Mempunyai kemampuan dan berdaya untuk mencapai cita-cita agar lebih mapan dalam penghasilan	Kurang pengetahuan arah/cita-cita untuk lebih mapan dalam penghasilan		√
Karakteristik Spasial - ketersedianya angkutan umum	Mudah mendapat akses angkutan umum	Perlu jalan kaki menuju jalan utama untuk mendapat angkutan umum	√	

<ul style="list-style-type: none"> - pencapaian ke tempat kerja 	<p>Tidak lebih sekali naik kendaraan umum untuk menuju tempat kerja</p>	<p>26 % menjangkau tempat kerja lebih dari 2 kali naik kendaraan umum</p>	<p>√</p>	
<p>Organisasi Organisasi</p>	<p>Adanya organisasi pengelola rusunawa</p>	<p>Pola pengelolaan berbentuk UPT</p>	<p>√</p>	
<p>Pengelolaan teknis prasarana dan sarana</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perencanaan operasional - Pelaksanaan operasional 	<p>Membuat rencana pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan (<i>maintenance plan</i>) prasarana dan sarana terbangun serta utilitas nya</p> <p>Melakukan pengoperasian dan pemeliharaan rutin, perawatan berkala, penanganan mendesak dan penanganan darurat, untuk seluruh bangunan rusunawa dan peralatan penunjangnya serta prasarana dan sarana lingkungan</p>	<p>Membuat rencana operasi dan perawatan prasarana dan utilitasnya tetapi tidak tersosialisasi dengan baik sehingga banyak komponen utama yang tidak <i>tercover</i> dalam perencanaan</p> <p>Melakukan pengoperasian dan pemeliharaan rutin, perawatan berkala, penanganan mendesak dan penanganan darurat, untuk seluruh bangunan rusunawa dan peralatan penunjangnya serta prasarana dan sarana lingkungan</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<p>√</p>

Tabel IV.1 Lanjutan

VARIABEL	PENGELOLAAN OPTIMAL	KONDISI EKSISTING PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG	HASIL	
			Pen do rong	Peng ham bat
- Pengelolaan kebersihan	Melakukan pengelolaan kebersihan bangunan, lingkungan, dan utilitas Rusunawa	Melakukan pengelolaan kebersihan bangunan dan masih kurang memperhatikan lingkungan dan utilitasnya	√	
- Evaluasi	Melakukan evaluasi berkala terhadap kondisi teknis prasarana, sarana dan utilitas rusunawa berdasarkan pedoman teknis yang berlaku, untuk merencanakan kegiatan perawatan rutin	Melakukan evaluasi berkala terhadap kondisi teknis prasarana, sarana dan utilitas rusunawa berdasarkan pedoman teknis yang berlaku, untuk merencanakan kegiatan perawatan rutin	√	
- Koordinasi	Mengembangkan koordinasi dengan pemegang asset pengelolaan asset rusunawa dan pemerintah untuk mendapat pembinaan teknis dalam rangka memenuhi kemampuan teknis yang diperlukan	Koordinasi dengan pemegang asset pengelolaan asset rusunawa dan pemerintah untuk mendapat pembinaan teknis terbatas hanya sampai Perumnas saja selebihnya perumnas yang akan berkoordinasi		√
- Monitoring	Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan sistem pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan rutin dan khusus dengan selalu memperhatikan faktor efisiensi dan efektifitas pemanfaatan sumber daya.	Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan sistem pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan rutin dan khusus dengan selalu memperhatikan faktor efisiensi dan efektifitas pemanfaatan sumber daya	√	

Tabel IV.1 Lanjutan

VARIABEL	PENGELOLAAN OPTIMAL	KONDISI EKSISTING PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG	HASIL	
			Pen do rong	Peng ham bat
Pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni				
- Survey dan analisis pasar.	Melakukan survey dan analisis pasar terhadap kebutuhan satuan rumah susun pada kelompok sasaran yang ditetapkan untuk kebutuhan pemasaran	Tidak dilakukan survey dan analisis pasar terhadap kebutuhan satuan rumah susun pada kelompok sasaran yang ditetapkan untuk kebutuhan pemasaran hal ini dilakukan karena rusunawa cengkareng merupakan institusi pemerintah dibawah Kementrian BUMN, sasaran penghuni dari rusunawa sudah jelas sesuai keputusan bersama tiga menteri yaitu Menpera, Men PU dan Kementrian BUMN.		√
- Menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran	Menyusun dan melakukan strategi pemasaran, untuk mempertahankan/ meningkatkan tingkat hunian satuan rusun dan saruan non hunian	Tidak dilakukan karena saat ini kondisi unit hunian rusunawa sudah terisi semua		√
- Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni	Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni sewa dalam menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, tertib dan aman.	Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni sewa dalam menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, tertib dan aman	√	
- Mengatur administrasi Persewaan	Mengatur administrasi persewaan, mencakup perjanjian kontrak dengan penghuni sewa satuan rumah susun/ satuan non hunian dan penerapan sanksi.	Mengatur administrasi persewaan, mencakup perjanjian kontrak dengan penghuni sewa satuan rumah susun/ satuan non hunian dan penerapan sanksi		√

Tabel IV.1 Lanjutan

VARIABEL	PENGELOLAAN OPTIMAL	KONDISI EKSISTING PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG	HASIL	
			Pen do rong	Peng ham bat
- Mengatur alokasi sarusunawa	Mengatur alokasi satuan rumah susun sederhana sewa dan melakukan pencatatan data penghuni sewa menghuni dan sebelum masa kontrak berakhir yang dituangkan dalam berita acara serah terima	Mengatur alokasi satuan rumah susun sederhana sewa dan melakukan pencatatan data penghuni sewa menghuni dan sebelum masa kontrak berakhir yang dituangkan dalam berita acara serah terima.	√	
- Pembinaan dan pengawasan penghuni	Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni sewa dalam menjalankan tata tertib penghuni untuk menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, tertib dan aman termasuk tata cara tinggal sesuai pedoman yang berlaku, dengan mengembangkan sistem komunikasi yang efektif sesuai dengan kondisi sosial budaya.	Tidak dilakukan lagi karena dianggap sudah mengetahui tata aturan tinggal di rusunawa, yang dilaporkan kepada pihak pengelola adalah penghuni lama tetapi sejatinya telah terjadi perubahan penghuni dengan penghuni yang baru.		√
- Koordinasi	Melakukan koordinasi dengan instansi terkait dlm upaya menciptakan ketertiban penghuni dan keamanan lingkungan serta menjaga keselamatan penghuni, termasuk penyelamatan saat terjadi gempa dan kebakaran sesuai dengan pedoman yang berlaku	Kurang dapat melakukan koordinasi dengan instansi terkait dlm upaya menciptakan ketertiban penghuni dan keamanan lingkungan serta menjaga keselamatan penghuni, termasuk penyelamatan saat terjadi gempa dan kebakaran sesuai dengan pedoman yang berlaku karena adanya keterbatasan dalam prosedur kerja.		√
- Evaluasi	Melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan strategi pemasaran	Tidak dilakukan evaluasi terhadap pelaksanaan strategi pemasaran, karena peruntukan / sasaran penghuni ditetapkan oleh instansi terkait	√	

Tabel IV.1 Lanjutan

VARIABEL	PENGELOLAAN OPTIMAL	KONDISI EKSISTING PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG	HASIL	
			Pen do rong	Peng ham bat
Pengelolaan administrasi dan keuangan <ul style="list-style-type: none"> - Menetapkan AD-ART organisasi - Merencanakan anggaran biaya - Melakukan pencatatan dan pelaporan - Monitoring dan evaluasi Kerjasama kemitraan 	<p>Menetapkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga organisasi, untuk menciptakan tertib organisasi pengelola lokasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku</p> <p>Merencanakan anggaran biaya untuk dapat terlaksananya sistem pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana rusunawa</p> <p>Melakukan pencatatan dan pelaporan terhadap setiap pemasukan dan pengeluaran anggaran</p> <p>Melakukan monitoring kepegawaian dan penggajian</p> <p>Melakukan kontrak kerjasama kemitraan dengan pihak ketiga, baik berbadan hukum maupun perorangan, untuk melakukan sebagian pekerjaan pengelolaan serta melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaannya.</p>	<p>Tidak dilakukan penetapan AD-ART organisasi karena organisasi Perumnas merupakan dibawah Menteri BUMN</p> <p>Malakukan perencanaan anggaran biaya untuk dapat terlaksananya sistem pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana rusunawa tetapi jangka waktu perencanaannya masih untuk jangka pendek</p> <p>Melakukan pencatatan dan pelaporan terhadap setiap pemasukan dan pengeluaran anggaran</p> <p>Melakukan monitoring kepegawaian dan penggajian</p> <p>Tidak melakukan kontrak kerjasama kemitraan dengan pihak ketiga, baik berbadan hukum maupun perorangan, untuk melakukan sebagian pekerjaan pengelolaan serta melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaannya akibat keterbatasan pendanaan.</p>	<p></p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p></p> <p>√</p>

Tabel IV.1 Lanjutan

VARIABEL	PENGELOLAAN OPTIMAL	KONDISI EKSISTING PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG	HASIL	
			Pen do rong	Peng ham bat
- Mengelola administrasi pembayaran sewa	Mengelola administrasi pembayaran uang sewa oleh penghuni sewa rusunawa dan penghuni sewa satuan non hunian, termasuk melaksanakan sanksi terhadap kelalaian penghuni sewa dalam melaksanakan kewajiban membayar uang sewa dan iuran lain sesuai ketentuan yang berlaku.	Mengelola administrasi pembayaran uang sewa oleh penghuni sewa rusunawa dan penghuni sewa satuan non hunian, tetapi tidak dapat melaksanakan sanksi terhadap kelalaian penghuni sewa dalam melaksanakan kewajiban membayar uang sewa dan iuran lain sesuai ketentuan yang berlaku disebabkan masih adanya sangkutan dengan proses hukum dipengadilan.	√	√

Sumber : Hasi analisis April 2008 modifikasi dari literatur salim 2003, soerjani 1997 dan Juknis pengelolaan Rusunawa

Dari faktor-faktor pendorong dan penghambat dalam pengelolaan Rusunawa Cengkareng tersebut menunjukan bahwa kurang optimal, hal ini dibuktikan dengan penilaian komponen eksisting yang ada pada pengelolaan Rusunawa Cengkareng seperti Tabel IV.2 tentang Analisis Komponen Pengelolaan Optimal, pada halaman 125.

Pengelolaan dikategorikan optimal jika dilihat dari aspek pengelola dan aspek masyarakat penghuni, menunjukan jalannya operasional pengelolaan rusunawa cengkareng secara teknis sesuai petunjuk pelaksanaan teknis pengelolaan Rusunawa telah dapat terpenuhi yang meliputi komponen operasional pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan, dengan ambang batas score 8 - 10.

Sedangkan kurang optimal hanya dapat memenuhi sebagian komponen optimal dengan ambang batas 5 – 7,9, dan pengelolaan yang tidak optimal hanya sebagian kecil yang dapat terpenuhi dari beberapa komponen pengelolaan optimal dengan ambang batas skor 1 – 4,9.

TABEL IV.2
ANALISIS KOMPONEN OPTIMAL

N O	KOMPONEN	EKSISTING RUSUNAWA CENGKARENG					
		PENDORONG			PENGHAMBAT		
		Nilai	Bo bot	Skor	Nilai	Bo bot	Skor
I	ASPEK PENGHUNI RUSUNAWA CENGKARENG						
A	Karakteristik Sosial Masyarakat						
1	Ketersedianya waktu untuk penataan dan memelihara lingkungan rusunawa dg bersama-sama/gotog royong (1.setahun sekali, 2.sebulan sekali, 3.seminggu sekali)				1.00	3.33	3
2	Lama tinggal tinggal di Rusunawa Cengkareng (1.kurang dari satu tahun, 2.baru dua tahun, 3.lebih dari dua tahun)	3.00	3.33	10			
3	Homogenitas mencakup : 1.Kesamaan strata ekonomi, 2.kesamaan asal, 3.kesamaan agama. (1.hanya memenuhi 1 komponen, memenuhi 2 komponen, 3.memenuhi 3 komponen)				3.00	3.33	10
B	Karakteristik Ekonomi						
1	kelangsungan sumber pendapatan (1.harian, 2.mingguan, 3.bulanan)	3.00	3.33	10			
2.	Semangat untuk meningkatkan ekonomi, kepala keluarga dibantu oleh : (1.bekerja sendiri, 2.dibantu isteri, 3.dibantu isteri dan anak)	3.00	3.33	10			
3.	Kemampuan / keberdayaan meliputi : 1.mau berusaha, 2.tidak mempunyai cita-cita, 3.tidak mempunyai kemampuan/ketrampilan (1.hanya memenuhi 1 komponen, memenuhi 2 komponen, 3.memenuhi 3 komponen)				3	3.33	10

Tabel IV.2 Lanjutan

N O	KOMPONEN	EKSISTING RUSUNAWA CENGKARENG					
		PENDORONG			PENGHAMBAT		
		Nilai	Bo bot	Skor	Nilai	Bo bot	Skor
C	Karakteristik Spasial						
1	Ketersedianya angkutan umum (1.tidak ada angkutan umum, 2.ada hanya siang, 3.ada 24 jam)	3	3.33	10			
2	Pencapaian ketempat kerja (1.sekali naik kendaraan umum, 2.dua kali naik kendaraan umum, 3.lebih dua kali naik kendaraan umum)	3.00	3.33	10			
II	ASPEK PENGELOLA RUSUNAWA CENGKARENG						
A	Organisasi						
1	Keberadaan Organisasi pengelola Rusunawa Cengkareng (1.belum terbentuk orgaisasi, 2.baru dibentuk organiasi, 3.sudah terbentuk organisasi)	3.00	3.33	10			
B	Pengelolaan teknis prasarana dan sarana						
1	Perencanaan operasional (1.tidak ada perencanaan, 2. modifikasi perencanaan tahun lalu, 3.membuat perencanaan baru)				2.00	3.33	7
2	Pelaksanaan operasional dan pemeliharaan secara rutin, berkala, mendesak/ darurat (1.hanya memenuhi 1 komponen, memenuhi 2 komponen, 3.memenuhi 3 komponen)	1.00	3.33	3			
3	Pengelolaan kebersihan meliputi bangunan, lingkungan, utilitas rusunawa Cengkareng (1.hanya memenuhi 1 komponen, memenuhi 2 komponen, 3.memenuhi 3 komponen)	2.00	3.33	7			
4	Evaluasi terhadap kondisi teknis prasarana, sarana dan utilitasnya (1.tidak dilakukan evaluasi, 2.melakukan evaluasi sekedarnya, 3.melakukan evaluasi sesuai pedoman)	2.00	3.33	7			
5	mengembangkan koordinasi terhadap pemilik asset dan pembina teknik (1.tidak dilakukan koordinasi, 2.melakukan koordinasi sekedarnya, 3.melakukan koordinasi sesuai pedoman)				2.00	3.33	7
6	Melakukan monitoring terhadap pelaksanaan sistem pengoperasian dan pemeliharaan sarana prasarana (1.tidak dilakukan monitoring, 2.melakukan monitoring sekedarnya, 3.melakukan monitoring sesuai pedoman)	2.00	3.33	7			

Tabel IV.2 Lanjutan

N O	KOMPONEN	EKSISTING RUSUNAWA CENGKARENG					
		PENDORONG			PENGHAMBAT		
		Nilai	Bo bot	Skor	Nilai	Bo bot	Skor
C	Pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni						
1	Survey dan analisis pasar terhadap kebutuhan satuan rusun. (1.tidak dilakukan survei dan analisis pasar, 2.melakukan survei dan analisis pasar sekedarnya, 3.melakukan survei dan analisis pasar sesuai pedoman)				1.00	3.33	3
2	Menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran untuk mempertahankan tingkat hunian (1.tidak dilakukan Menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran, 2.melakukan Menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran sekedarnya, 3.melakukan Menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran sesuai pedoman)				1.00	3.33	3
3	Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni dlm menciptakan lingkungan yg tertib, nyaman dan aman (1.tidak dilakukan Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni, 2.melakukan Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni sekedarnya, 3.melakukan Menetapkan peraturan dan tata tertib bagi penghuni sesuai pedoman)	2.00	3.33	7			
4	Mengatur administrasi Persewaan mencakup perjanjian kontrak, sewa hunian rusun dan non hunian dan sanksi (1.tidak dilakukan pengaturan administrasi persewaan, 2.melakukan pengaturan administrasi persewaan sekedarnya, 3.melakukan pengaturan administrasi persewaan sesuai pedoman)				2.00	3.33	7
5	Mengatur alokasi sarusunawa dan mendata penghuni sewa dan masa kontrak (1.tidak dilakukan pengaturan alokasi sarusunawa, 2.melakukan pengaturan alokasi sarusunawa sekedarnya, 3.melakukan pengaturan alokasi sarusunawa sesuai pedoman)	2.00	3.33	7			
6	Pembinaan dan pengawasan penghuni (1.tidak dilakukan pembinaan dan pengawasan penghuni, 2.melakukan pembinaan dan pengawasan penghuni sekedarnya, 3.melakukan pembinaan dan pengawasan penghuni sesuai pedoman)				1.00	3.33	3
7	Koordinasi dengan instansi terkait dalam menciptakan ketertiban dan keamanan lingkungan Rusunawa (1.tidak melakukan koordinasi, 2.melakukan koordinasi sekedarnya, 3.melakukan koordinasi sesuai pedoman)	2.00	3.33	7			
8	Evaluasi terhadap pelaksanaan strategi pemasaran (1.tidak melakukan evaluasi, 2.melakukan evaluasi sekedarnya, 3.melakukan evaluasi sesuai pedoman)				1.00	3.33	3

Tabel IV.2 Lanjutan

N O	KOMPONEN	EKSISTING RUSUNAWA CENGKARENG					
		PENDORONG			PENGHAMBAT		
		Nilai	Bo bot	Skor	Nilai	Bo bot	Skor
D	Pengelolaan administrasi dan keuangan						
1	Menetapkan AD-ART untuk ketertiban organisasi (1.tidak melakukan evaluasi, 2.melakukan evaluasi sekedarnya, 3.melakukan evaluasi sesuai pedoman)				1.00	3.33	3
2	Merencanakan anggaran biaya sesuai jangka waktu (1.melakukan perencanaan anggaran biaya tiap bulan, 2.melakukan perencanaan tiap tiga bulan, 3.melakukan perencanaan anggaran biaya tiap tahun)	2.00	3.33	7			
3	Melakukan pencatatan dan pelaporan (1.tidak melakukan pencatatan dan pelaporani, 2.melakukan pencatatan dan pelaporan sekedarnya, 3.melakukan pencatatan dan pelaporan sesuai pedoman)	2.00	3.33	7			
4	Monitoring dan evaluasi kerjasama kemitraan (1.tidak melakukan Monitoring dan evaluasi, 2.melakukan Monitoring dan evaluasi sekedarnya, 3.melakukan Monitoring dan evaluasi sesuai pedoman)				1.00	3.33	3
5	Mengelola administrasi pembayaran terhadap : 1.sewa hunian, 2.non hunian, 3.penerapan sanksi (1.hanya memenuhi 1 komponen, memenuhi 2 komponen, 3.memenuhi 3 komponen)				2.00	3.33	7
	Jumlah Skore			116,67			66,67
	Jumlah rata-rata skor			7.78			5.83

Keterangan

1. Rata-rata skor = 8 - 10 → optimal
2. Rata-rata skor = 5 - 7,9 → kurang optimal
3. Rata-rata skor = 1 - 4,9 → tidak optimal

Sumber analisis kuesioner, observasi dan wawancara 2008

Dari Tabel IV.2 tersebut menunjukan komponen pendorong dengan rata-rata skore 7.78 termasuk kategori kurang optimal karena jalannya operasi dan pemeliharaan Rusunawa Cengkareng hanya dapat memenuhi sebagian komponen

optimal. Sehingga untuk memperoleh pengelolaan rusunawa Cengkareng yang optimal komponen pendorong harus di maksimalkan hingga menjadi minimal rata-rata skor 8, demikian pula sebaliknya komponen penghambat yang merupakan faktor-faktor penyebab kurang optimalnya pengelolaan Rusunawa Cengkareng menunjukkan skor 5,83 harus di minimalkan sehingga di peroleh pengelolaan Rusunawa Cengkareng yang optimal.

Dari analisis tersebut dapat disimpulkan tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng Jakarta Barat, sebagai berikut :

1. Telah ada unit pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng berikut dengan tata aturan penempatan/penghunian rumah susun sederhana sewa.

Rusunawa Cengkareng telah memiliki pedoman sendiri, seperti pedoman bagi Unit Pelaksana Teknis, pedoman tersebut dibuat secara sederhana dan *comprehensive* untuk memudahkan pelaksanaan dan pemahaman. Namun demikian kendala dan hambatan di lapangan masih saja ditemukan, beberapa kejadian serta pelanggaran yang menyalahi aturan yang telah ditetapkan, baik yang datang dari pengelola maupun dari penghuni telah terjadi dan berlangsung terus menerus. Kondisi ini mengakibatkan rusunawa Cengkareng yang telah berdiri mengalami degradasi kualitas fisik, degradasi nilai manfaat bangunan. Kondisi ini juga mengakibatkan penghunian rumah susun dilepas bebas sehingga menjadi tidak tepat sasaran dan dihuni oleh masyarakat dari golongan berpenghasilan menengah bahkan menengah ke atas.

2. Keberdayaan ekonomi penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng perlu mendapat perhatian. Dilihat dari semangat untuk memperbaiki tingkat ekonomi

mereka sebagian besar penghuni memiliki semangat yang cukup tinggi, keberdayaan ekonomi ini ditopang oleh kekuatan keluarga melalui berbagai usaha hal ini tercermin dengan aktifitas keseharian keluarga mulai dari kepala keluarga sebagai tulang punggung yang bekerja dari pagi pulang malam dan dibantu istri dan anak, serta struktur pekerjaan sebagian besar adalah karyawan swasta.

3. Hubungan sosial antar penghuni, kegiatan sosial kemasyarakatan untuk menjaga atau memperbaiki lingkungan yang bersifat rutin seperti gotong royong atau kerja bakti tidak dapat berjalan dengan baik. Tetapi dalam hubungan bermasyarakat faktor lama tinggal di rumah susun merupakan salah satu yang dapat menjadikan hubungan interaksi sosial dapat terwujud. Fenomena sosial lain yang ada di rumah susun sederhana sewa Cengkareng dapat ditemui adanya pembedaan blok yang terjadi secara alamiah. Pembedaan ini memisahkan blok berdasarkan harga sewa dan warga pribumi dengan non pribumi.
4. Spasial lokasi rumah susun sederhana sewa Cengkareng memperhatikan ;
 - Aksesibilitas, Rusunawa Cengkareng menyediakan kemudahan sarana transportasi umum yang mudah dijangkau dan murah atau berada pada jarak jangkauan pejalan kaki.
 - Lokasi rusunawa tidak berada di jalan utama (arteri primer, arteri sekunder) namun berada di blok kedua dari bangunan di jalan utama ataupun di kelas jalan kolektor hingga lingkungan.

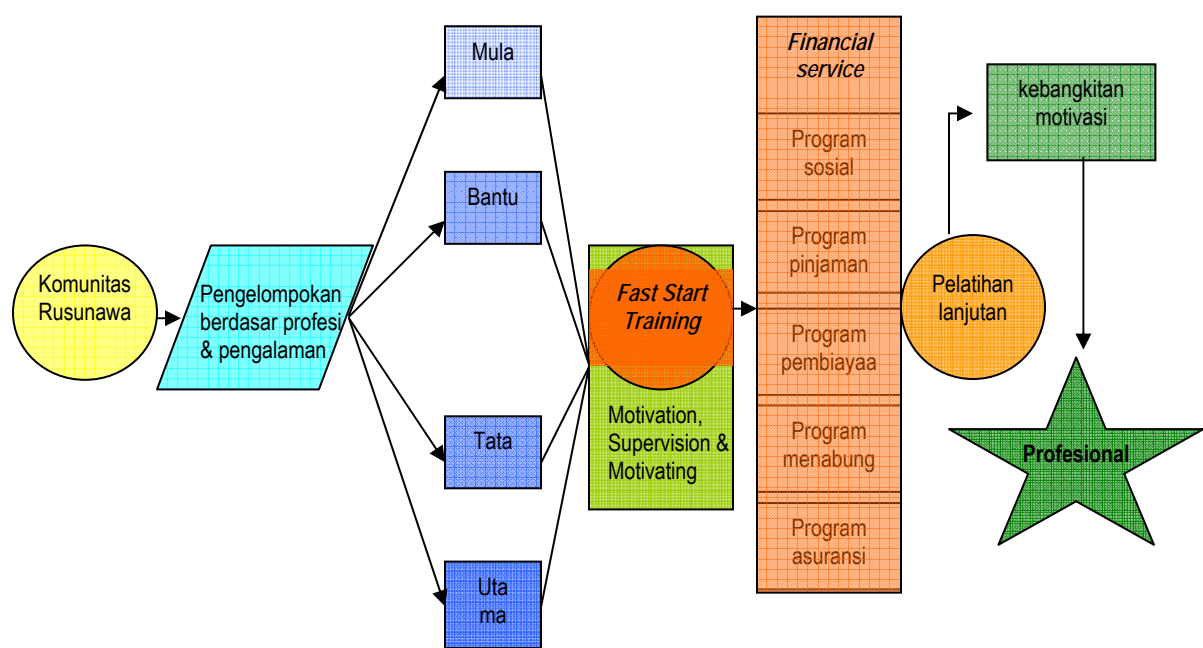
- Pemilihan lokasi Rusunawa Cengkareng tidak jauh dari tempat asal penghuni (untuk relokasi) guna mempertahankan kelangsungan jenis mata pencaharian, kohesi sosial dan rasa memiliki terhadap lingkungan.
5. Sistem Pelaksanaan pengelolaan di rumah susun Cengkareng dianggap lemah dan dapat diperkuat antara lain dengan mengikutsertakan unsur penghuni dan pihak terkait lain di dalam struktur organisasi unit pengelola rumah susun. Hal ini bertujuan mengurangi konflik kepentingan dan mendukung terciptanya tata aturan yang tepat guna dan tepat sasaran sehingga didukung bersama oleh semua unsur terkait
 6. Pengelola Rusunawa Cengkareng kurang mengintensifkan pengawasan rutin secara harian dan berkala secara bulanan antara pengelola dengan penghuni terhadap prasarana dan sarana Rusunawa Cengkareng.
 7. Pihak pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng kurang mengaktifkan pertemuan warga dan menghidupkan sifat keterbukaan bagi segala masukan.

4.6. Konsep Pengelolaan Rusunawa yang Optimal

Dengan diketahui faktor-faktor yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan Rusunawa Cengkareng, maka untuk mendapat pengelolaan Rusunawa Cengkareng yang optimal perlu dirumuskan konsep pengelolaan yang optimal, pertama dari masyarakat penghuni dengan memberdayakan masyarakat penghuni Rusunawa Cengkareng dan yang kedua dari pengelola Rusunawa Cengkareng sebagai berikut :

4.6.1. Konsep Pemberdayaan Komunitas Rumah Susun dengan membangkitkan daya usaha.

Dalam paparan workshop Cacac Soemantri (2006), konsep pemberdayaan komunitas yang telah di modifikasi untuk disesuaikan dengan karakteristik masyarakat penghuni Rusunawa Cengkareng dapat dijelaskan tahapan-tahapannya dapat dilihat dalam Gambar 4.13 dibawah ini :



Sumber : Hasil modifikasi paparan workshop (cacac soemantri 2006) dan analisis 2008

GAMBAR 4.16.
KONSEP PEMBERDAYAAN KOMUNITAS RUSUNAWA CENGKARENG
DENGAN MEMBANGKITKAN DAYA USAHA

1. Mengelompokkan berdasarkan profesi dan pengalaman kerja
Masyarakat penghuni Rusunawa Cengkareng dikelompokkan berdasarkan profesi dan pengalaman pekerjaan. Pembagian kelompok ini juga dimaksudkan untuk

memudahkan pendidikan dan pembinaan selanjutnya, yang dibagi maksimal dalam 4 kelompok;

a. Kelompok Mula

Kelompok ini adalah penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang berminat untuk memulai suatu usaha, kategori kelompok ini adalah tidak memiliki pengalaman tetapi mempunyai motivasi untuk berusaha

b. Kelompok Bantu

Kelompok ini sudah memulai usaha namun perlu bantuan untuk pembinaan lebih lanjut sehingga menghasilkan usaha yang lebih maksimal

c. Kelompok Tata

Kelompok ini sudah mempunyai usaha dan berjalan cukup lama atau punya pengalaman yang lama namun belum dapat berkembang, sehingga perlu pembinaan dan penambahan modal

d. Kelompok Utama

Kelompok ini telah berjalan lama dan berkembang, serta sudah mampu membuka lapangan pekerjaan bagi para tetangganya, bantuan yang dibutuhkan adalah untuk ekspansi usaha, sehingga hasil karya yang dihasilkan dapat terdistribusikan lebih banyak baik dari segi kuantitas maupun kualitas.

2. Pelaksanaan *Fast Start Training*

Tahapan berikutnya adalah melakukan pelatihan yang dinamakan dengan FST (*fast start training*) dan dilakukan selama 3 hari, materi yang disampaikan berupa kuliah umum dan diskusi, dengan materi antara lain meliputi motivasi, supervisi, pelaksanaan pengawasan yang efektif. Dalam pelaksanaan pelatihan ini

keterlibatan *the local leaders* atau *center of influence* sangat berpengaruh keberadaannya, bahkan untuk tahap awal pelaksanaan kegiatan pelatihan ini peranan mereka sangat dibutuhkan.

3. Pelayanan Keuangan / *Financial Services*

Yang dimaksud dengan pelayanan keuangan di sini adalah kerja sama antara instansi Rusunawa Cengkareng dengan Lembaga Keuangan Menengah dan Kecil (LKMK). Tahapan bekerja sama ini akan semakin menarik bagi semua pihak terutama bagi keamanan terhadap pembiayaan atau pinjaman bagi lembaga keuangan adalah dengan adanya penjamin dari institusi baik berupa yayasan maupun koperasi sebagai upaya mempermudah dalam mengembangkan usaha bagi penghuni Rusunawa Cengkareng. Penjamin ini selanjutnya dapat membuat nota kesepahaman dengan lembaga keuangan, termasuk di dalamnya mengatur hak dan kewajiban serta ditentukan besaran biaya administrasi untuk yayasan atau koperasi itu. Pelayanan keuangan yang dibutuhkan untuk meningkatkan usaha komunitas *low income* di Rusunawa Cengkareng ini dapat dibagi kedalam 3 kelompok sebagai berikut;

a. Program sosial atau *charity program*

Pendanaan dana dari program ini didapat dari sumbangan sosial dari komunitas atau institusi baik secara individu maupun kelompok.

b. Program Pinjaman atau *credit program*

Pinjaman yang dimaksud disini adalah pinjaman kebajikan atau pinjaman tanpa bunga atau *margin*. Dalam skema ini peminjam menikmati fasilitas

pinjaman dan mengembalikan pada saat jatuh tempo atau setiap bulan sesuai dengan kesanggupan pihak peminjam.

c. Program Pembiayaan atau *Financing Program*

Program ini adalah murni pembiayaan bisnis dimana kedua belah pihak dalam hal ini pihak lembaga keuangan dan peminjam atau debitur berharap mendapatkan keuntungan.

d. Program Menabung atau *Saving Program*

Memberikan penyuluhan agar mereka mampu untuk menyisihkan dari pendapatannya untuk ditabung. Dana tabungan ini Sangat bermanfaat terutama untuk mengantisipasi yang sifatnya darurat.

e. Program Asuransi atau *Microinsurance*

Apabila komunitas penghuni rusunawa Cengkareng sudah berkecukupan dan dirinya telah diikuti sertakan dengan membeli program asuransi, Namun bagi komunitas *low income* mengikutkan mereka dalam asuransi adalah satu hal yang sulit untuk direalisasikan selain tidak adanya dana untuk membeli polis asuransi, pengetahuan dan manfaat akan asuransi belum tereduksi bagi mereka.

4. Pelaksanaan training lanjutan

Supaya proses pendidikan dan pelatihan berkesinambungan, maka program *intermediate training* mutlak dilakukan dan merupakan rangkaian yang tidak terpisahkan dalam pembinaan ini.

Memberikan pendidikan, baik dalam ketrampilan usaha atau penambah wawasan.

5. Kebangkitan Motivasi (*Self Motivating*)

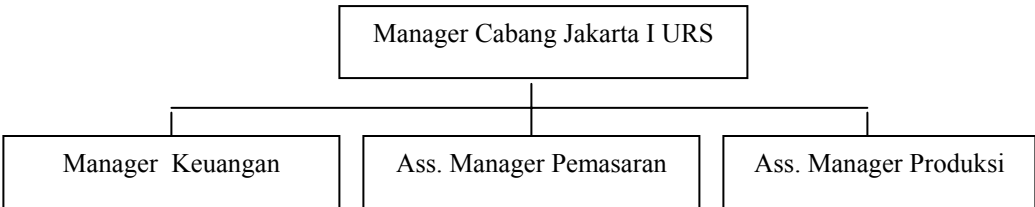
Apabila seluruh rangkaian kegiatan itu dapat berjalan lancar maka tidak menutup kemungkinan bahwa *participant* dalam hal ini penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng akan termotivasi dengan sendirinya, sehingga kebutuhan penambahan pengetahuan, wawasan, upaya membuka jaringan, penambahan ketrampilan, tidak harus datang atas anjuran dari orang lain, melainkan datang dari dirinya sendiri. Mereka telah menyadari akan pentingnya peningkatan kualitas diri. Misalnya, mengikuti kursus-kursus, pelatihan. Tahapan inilah yang disebut dengan *self motivating*.

6. Profesional

Apabila tahapan *self motivating* telah ada disetiap diri penghuni rumah susun maka tataran profesionalisme bagi pebisnis yang disesuaikan dengan profesinya akan menjadi kenyataan.

4.6.2. Konsep Operasional Pengelolaan Rusunawa Cengkareng yang Optimal

Selain menumbuhkan kekuatan ekonomi penghuni Rusunawa Cengkareng perlu dilaksanakan konsep Operasional Pengelolaan Rusunawa Cengkareng yang optimal seperti dapat dilihat dalam bagan dibawah ini :

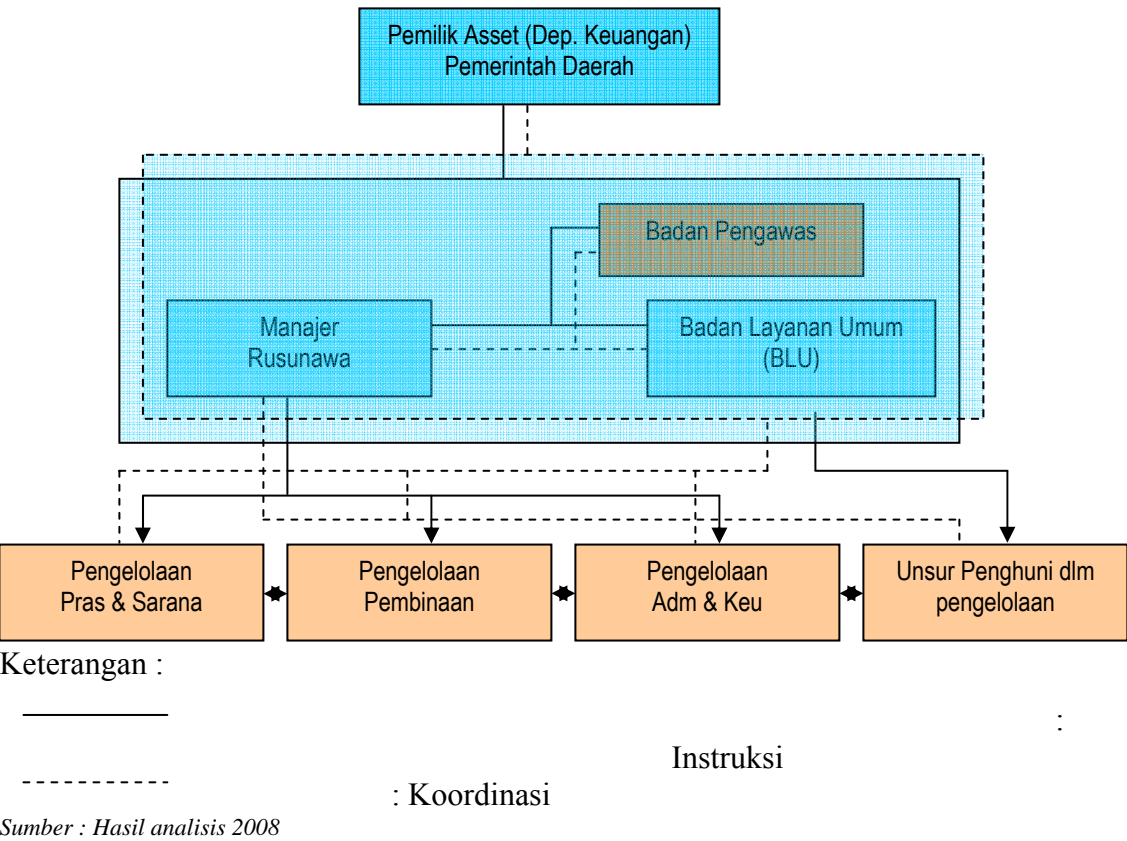


Sumber : Hasil Analisis Maret 2008

GAMBAR 4.17
EKSISTING RUSUNAWA CENGKARENG

Eksisting struktur organisasi Rusunawa Cengkareng terdiri dari manajer cabang Jakarta I unit rumah susun (URS) dibantu oleh manajer keuangan, manajer pemasaran dan manajer produksi, dengan pelaksanaan operasinya merupakan garis perintah dari manager.

KONSEP PENGELOLAAN RUSUNAWA CENGKARENG YANG OPTIMAL



GAMBAR 4.18.
KONSEP PENGELOLAAN RUSUNAWA CENGKARENG YANG OPTIMAL

Untuk mendapatkan pengelolaan yang optimal pada pengelolaan Rusunawa Cengkareng dan untuk menghilangkan hambatan-hambatan yang muncul seperti aspek pendanaan dan ketidak tepatan sasaran. Struktur organisasi yang ada sekarang perlu adanya suatu perubahan dengan penambahan unsur-unsur sebagai berikut :

- Unsur pendanaan dengan membentuk Badan Layanan Umum di dalam struktur organisasi Perum Perumnas yang memungkinkan Perumnas untuk menyesuaikan tarif sewa unit hunian mengikuti kebutuhan pembiayaan operasional harian, pembiayaan perbaikan dan perhitungan pengembalian modal sehingga tidak lagi terjadi kekurangan antara pemasukan sewa yang terkumpul dengan pengeluaran operasional Rusunawa. Sebagai BLU, pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan tetap mensubsidi pengeluaran-pengeluaran seperti pendanaan operasional karyawan dan staff pengelola serta kebutuhan perbaikan bangunan yang memakan biaya besar. Badan Layanan Umum berada sejajar dengan manajer rumah sewa Cengkareng.
- Unsur pengelolaan, untuk memperkuat dalam struktur pengelolaan selain bagian-bagian yang telah ada perlu mengikutsertakan unsur penghuni di dalam struktur organisasi unit pengelola rumah susun. Hal ini bertujuan mengurangi konflik kepentingan dan mendukung terciptanya tata aturan yang tepat guna dan tepat sasaran sehingga didukung bersama oleh semua unsur terkait.

4.7. Analisa Perbandingan dengan *Best Practice* (Perumnas dengan Yayasan Budha Tzu Chi).

Untuk mendapatkan pengelolaan Rusunawa yang optimal penulis berusaha untuk mendapatkan pengalaman pengelolaan yang baik dari *best practice* dengan cara membandingkan antara *best practice* dengan studi kasus sehingga diketahui mana yang dapat diambil sebagai bahan masukan untuk menyusun konsep pengelolaan Rusunawa yang optimal

4.7.1. Aspek Pendanaan dan Fasilitas

Dalam pendanaan dan fasilitas, rumah susun sederhana sewa adalah mengemban misi “*social housing*” dengan tujuan penyediaan tempat tinggal Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan untuk memperbaiki kualitas generasi mendatang, sifat dan sasaran hunian adalah MBR dan warga gusuran, pendanaan untuk membiayai operasional rusunawa Cengkareng dengan dibebankan kepada hasil sewa unit hunian dan non hunian sedangkan rusunawa Cinta Kasih biaya operasionalnya dibebankan kepada yayasan Budha Tzu Chi. Untuk jelasnya dapat dilihat dalam Tabel IV.3. konsep pendanaan dan fasilitas dibawah ini

TABEL IV.3.
TABEL ASPEK PENDANAAN DAN FASIITAS

	KON SEP	TUJUAN	PENDANAAN				FASIITAS	
			Bangunan	Tanah	Operasi onal Harian	Perawat an	Bangun an	Fasiitas ingkungan
RUSUNAWA PERUMNAS CENGKARENG	Sosial Housing	Penyediaan tempat tinggal Masyarakat Berpenghasil an Rendah	Perumnas	Perum nas	Hasil sewa unit dan Perum nas	APBN	21 & 24	Lapangan, R Terbuka Hijau, Mushalla, Masjid lingkungan, R Komersial. R.parkir, R Serbaguna
CINTA KASIH BUDHA TZU CHI	Sosial housing	Perbaikan kualitas generasi mendatang	Yayasan	Perum nas	Yaya san	Yaya san	36	Lapangan, R.Terbuka Hijau, TK,SD,SMP,SM K,mushalla,r.ko mersial, pasar basah kecil, Klinik, RS Bedah,R Serbaguna, Dapur Umum, Taman Bermain.

Sumber : Hasil Analisis April 2008

Dari tabulasi perbandingan tersebut dapat diambil pelajaran bahwa tujuan dari dibangunnya Rusunawa tidak hanya untuk penyediaan tempat tinggal tetapi sebaiknya perlu adanya misi untuk masa yang akan datang dengan perbaikan kualitas generasi mendatang seperti ditunjukkan pada *best practice* pada Rusunawa Budha Tzu Chi.

4.7.2. Aspek Sosial

Konsep sosial dalam hunian rumah susun sederhana sewa di Perumnas Cengkareng adalah “*semi social housing*” merupakan paduan antara misi sosial dan mengemban mencari keuntungan, sedangkan rusunawa cinta kasih mempunyai misi “*social housing*” dengan sasaran pnghuni MBR, berdasarkan observasi diketahui sasaran hunian banyak berubah dan kehidupan bermasyarakat dapat berjalan dengan baik sedangkan untuk rusunawa cinta kasih sasaran hunian masih tetap tidak berubah tetapi kehidupan bermasyarakat kurang berjalan dengan baik. Untuk melihat perbandingan dilihat dari sisi sosial dapat dilihat pada Tabel IV.4. dibawah ini.

TABEL IV.4.
TABEL ASPEK SOSIAL

	KONSEP	SASARAN PENGHUNI	ANALISIS HUNIAN AWAL	ANALISIS HUNIAN SEKARANG	KOHESI SOSIAL
PERUMNAS CENGKARENG	Semi Sosial Housing	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Tepat Sasaran	Banyak Berubah (tidak tepat)	Cukup Baik
CINTA KASIH, BUDHA TZU CHI	Sosial housing	Warga Gusuran Kali Angke	Tepat Sasaran	Belum berubah	Kurang Baik

Sumber : Hasil Analisis April 2008

Dari tabel perbandingan dengan *best practice* Budha Tzu Chi pada aspek sosial dapat di ambil pelajaran pada analisis hunian karena banyak yang berubah dan kurang dapat mempertahankan status peruntukan huniannya, maka hendaknya Perumnas Cengkareng dapat mempertahankan sesuai konsep peruntukan hunian rumah susun sebagai *social housing dan semi social housing* untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

4.7.3. Aspek Pemberdayaan Ekonomi

Aspek pemberdayaan ekonomi, rumah susun sederhana Cengkareng tidak melaksanakan pembinaan untuk peningkatan usaha ekonomi penghuni, biaya sewa hunian rumah susun Cengkareng sebesar Rp. 76.000 – Rp. 123.000 per bulan dengan mata pencaharian penghuni sangat beragam dan dengan adanya rumah susun cengkareng dapat meningkatkan ekonomi keluarga. Sedangkan untuk Rusunawa Cinta Kasih kegiatan pemberdayaan tetap dilakukan melalui pendidikan, pelatihan, penciptaan lapangan kerja dengan biaya sewa unit hunian per bulan sebesar Rp. 90.000, mata pencaharian penghuni adalah pedagang dan sektor marjinal lainnya tetapi mereka tidak merasa tidak dapat membantu meningkatkan perekonomian keluarga. Untuk dapat melihat lebih jelas perbandingan aspek ekonomi tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.5. di bawah ini

TABEL IV.5.
TABEL ASPEK PEMBERDAYAAN EKONOMI

	KONSEP	KEGIATAN PEMBERDAYAAN	BIAYA PENGHUNIAN	MATA PENCAHARIAN KK
PERUMNAS CENGKARENG	Semi Sosial Housing	Tidak ada	Rp. 76.000,- – Rp. 123.00,-	Sangat Beragam
CINTA KASIH, BUDHA TZU CHI	Social housing	Pendidikan	Rp. 90.000,-	Pengangguran

		Pelatihan		Pedagang
		Penciptaan Lapangan Kerja		Sektor Marjinal lainnya

Sumber : Hasil Analisis April 2008

Pada tabel perbandingan aspek pemberdayaan, dapat diambil suatu pelajaran dari *best practice* Budha Tzu Chi ada beberapa kegiatan pemberdayaan seperti pendidikan bagi pengangguran, pelatihan untuk meningkatkan usaha ekonomi bagi pedagang dan penciptaan lapangan kerja, hal ini sebaiknya dapat dijadikan contoh bagi Perumnas Cengkareng untuk segera dapat diterapkan.

4.7.4. Aspek Pengelolaan

Aspek pengelolaan sarana Rusunawa Cengkareng dibebankan kepada penghuni unit hunian, Perumnas, Pemkot sedangkan tata aturan rusunawa sudah ada tetapi kurang dijalankan termasuk sanksi. Pengelolaan rusunawa cinta kasih pengelolaan sarana dibebankan kepada penghuni, pengelola dan Pemkot, sedangkan tata aturan sudah ada dan dijalankan sesuai aturannya termasuk sanksi. Untuk melihat perbandingan dari sisi pengelolaan dapat dilihat pada Tabel IV.6. di bawah ini

TABEL IV.6.
TABEL ASPEK PENGELOLAAN

	LINGKUNGAN			TATA ATURAN		SANKSI	
	Air bersih	Sampah	Fasilitas Bersama	Perangkat dan aparat	Pelaksanaan	Penghuni	Pihak Lain
PERUMNAS CENGKARENG	Penghuni Perumnas	Pengelola - Pemkot	Pengelola	Ada	Kurang Dijalankan	ada, implementasi kurang	ada, implementasi kurang
CINTA KASIH, BUDHA TZU	Penghuni Pengelola	Warga - Pengelola	Pengelola	Ada	Dijalankan	ada, implementasi	ada, implementasi

CHI		- Sektor Privat – Pemkot				baik	baik
-----	--	--------------------------------	--	--	--	------	------

Sumber : Hasil Analisis April 2008

Tabel perbandingan aspek pengelolaan, dari *best practice* Budha Tzu Chi dapat diambil pelajaran bahwa dalam pengelolaan perlu adanya pelibatan dari sektor privat atau penghuni sendiri dan perlu penerapan sanksi bagi yang melanggar.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng diketahui faktor-faktor yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng yaitu dari aspek sosial penghuni Rusunawa itu sendiri yang meliputi keterbatasan waktu untuk pemeliharaan atau menjaga lingkungan Rusunawa Cengkareng, keterbatasan kemampuan dan keberdayaan penghuni Rusunawa Cengkareng, kelangsungan sumber pendapatan yang masih perlu dipertahankan. Dari hal tersebut ada hal positif dari masyarakat penghuni Rusunawa Cengkareng yaitu adanya semangat untuk meningkatkan ekonomi keluarga. Selain dari aspek masyarakat penghuni rumah susun sederhana sewa Cengkareng, kurang optimalnya pengelolaan Rusunawa Cengkareng dari aspek pengelola Rusunawa itu sendiri.

5.2. Rekomendasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yang Optimal

Dari uraian tiap aspek tersebut di atas untuk mendapatkan pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng yang optimal, dapat di rekomendasikan sebagai berikut :

5.2.1. Pembinaan dan Pemberdayaan Komunitas

Pembinaan dan pemberdayaan bagi penghuni di lingkungan Rusunawa Cengkareng ini adalah untuk mencapai tujuannya yang mencakup bidang

peningkatan usaha ekonomi dan pengelolaan lingkungannya dan berlaku bagi semua lapisan komunitas penghuni rusunawa Cengkareng.

5.2.2. Pendanaan

1. Pemerintah harus mendukung penuh upaya pembinaan, pengelolaan dan mensubsidi pendanaan yang dapat digunakan untuk mewujudkan lingkungan permukiman yang layak, nyaman, aman, sehat, tertib dan terjangkau.
2. Melakukan kegiatan kemitraan dalam bentuk :
 - a. Kerjasama dengan penghuni Rusunawa Cengkareng untuk mengelola lingkungan rumah susun sendiri dalam bidang kebersihan, perbaikan kerusakan sarana dalam skala kecil, sehingga pengelola adalah orang yang mudah dicari, mudah melakukan kontrol dan pengawasan serta dapat menerapkan aturan sesuai dengan aspirasi penghuni.
 - b. Kerjasama dengan pihak swasta maupun instansi pemerintah lain di dalam melakukan pembinaan dan penyuluhan rutin dan insidental guna memberdayakan masyarakat, mempertinggi kesadaran, pengetahuan, ketrampilan.
 - c. Kerjasama dengan pihak swasta guna membuka lapangan pekerjaan di lingkungan atau di sekitar lingkungan rumah susun. Pada kasus kerjasama pembukaan lapangan pekerjaan di lingkungan rumah susun dapat menerapkan contoh yang telah dilakukan oleh Budha Tzu Chi. Hal ini sangat bermanfaat untuk mempertinggi keberdayaan ekonomi penghuni.

5.2.3. Pengelolaan

Sistem Pelaksanaan pengelolaan yang lemah dapat diperkuat antara lain dengan :

1. Mengikutsertakan unsur penghuni dalam struktur organisasi unit pengelola rumah susun. Hal ini bertujuan mengurangi konflik kepentingan dan mendukung terciptanya tata aturan yang tepat guna dan tepat sasaran sehingga didukung bersama oleh semua unsur terkait
2. Menerbitkan manual-manual teknis dan pedoman umum terkait dengan tata cara dan aturan penghunian, tata cara dan aturan pengelolaan. Penerbitan ini ditindaklanjuti dengan pensosialisasian melalui pemberian manual secara cuma-cuma kepada setiap penghuni.
3. Mengintensifkan pengawasan rutin setiap hari dan berkala setiap bulan antara pengelola dengan penghuni terhadap sarana dan prasarana serta utilitas rusunawa Cengkareng.
4. Mengaktifkan pertemuan warga dan menghidupkan sifat keterbukaan bagi segala masukan.

5.2.4. Penataan Fisik dan Sarana

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam penataan fisik rumah susun sederhana sewa Cengkareng adalah :

3. Pola penataan unit hunian pada blok lingkungan sebaiknya memungkinkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni sehingga menunjang hubungan sosial. Hal ini dapat diwujudkan melalui :

- Penciptaan selasar di muka bangunan yang dapat pula berfungsi sebagai teras.
 - Pengadaan ruang-ruang bersama di setiap lantai dalam berbagai bentuk dan fungsi seperti hall tangga, bordes, dll
 - Pemanfaatan lantai dasar bangunan sebagai fungsi publik yang mendukung terjadinya interaksi sosial.
 - Pemanfaatan sebagian lantai dasar bangunan sebagai ruang komersial
 - Penyiapan lokasi bagi pemanfaatan sarana lingkungan yang sifatnya dekat dengan kegiatan usaha masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk penyediaan lokasi warung dan lapak.
 - Adanya ruang-ruang terbuka hijau/ dengan perkerasan yang sifatnya publik dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang mendukung keberadaan ruang publik, seperti disediakannya bangku taman, penerangan, perkerasan, tempat sampah, fasilitas bermain/ berolahraga/ elemen peneduh (payung, tanaman/kanopi),
 - Difasilitasinya kesempatan berjualan dalam bentuk kaki lima. Hal ini dapat melalui lokalisasi pedagang maupun secara tersebar pada titik titik strategis pertemuan manusia yang telah ditentukan.
4. Pembatasan fasilitas secara ketat sangat diperlukan untuk mencegah peralihan hak sewa dari masyarakat berpenghasilan rendah ke kelas masyarakat di atasnya. Pembatasan ini dapat dilakukan dengan melakukan perjanjian mengenai tidak diperbolehkannya melakukan penambahan daya listrik, penambahan sambungan maupun penambahan sumber daya listrik (genset) pada bangunan hunian.

5. Diadakannya pengaturan yang ketat menyangkut kemungkinan perubahan ruang luar, perubahan interior dan eksterior bangunan oleh penghuni, Hal ini guna menghindari terjadinya visual bangunan yang kacau dan menimbulkan kesan kumuh.

5.3. Rekomendasi Studi Lanjutan

Sesuai dengan uraian pada bab bab sebelumnya, pengelolaan rumah susun sederhana sewa dipengaruhi oleh enam aspek yaitu aspek sosial, aspek ekonomi, aspek spasial, aspek pengelolaan teknis prasarana dan sarana, aspek pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, dan aspek pengelolaan administrasi dan keuangan. Hasil penelitian ini menurut penulis mempunyai keterbatasan sesuai dengan ruang lingkup yang diteliti yaitu pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng. Untuk itu penulis merekomendasikan untuk dilakukan penelitian lanjutan dengan ruang lingkup sebagai berikut :

1. Penelitian tentang sistem teknik operasional pengelolaan teknis sarana dan prasarana rumah susun sederhana sewa.
2. Penelitian tentang pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni rumah susun sederhana sewa
3. Penelitian tentang struktur tarif unit hunian rumah susun sederhana sewa guna mengetahui dan menemukan struktur tarif yang sesuai dengan pengelolaan operasional rumah susun sederhana sewa yang berpedoman pada pengelolaan yang optimal.

4. Penelitian tentang pengaruh peranserta masyarakat penghuni rumah susun dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang optimal.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Andi Hamzah & I Wayan Sudra, dasar-dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta, Jakarta 2000,
- Budihardjo 1994, Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan, Yogyakarta : Gajah Mada University Press Yudohusodo, S 1991, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, Jakarta : Yayasan Padamu Negeri.
- Daldjoeni, N. 1997 ; Geografi Baru, Organisasi Keruangan Dalam Teori dan Praktek, Bandung ; Alumni
- E. Cahyana, E, Jaka 2002, Rumahku Istanaiku, Panduan Membeli Rumah Hunian, Elexmudia Komputindo, Jakarta.
- Yudohusodo, S. 1991, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, Jakarta ; Yayasan Padamu Negeri
- Gibson, James L, et al, terjemahan Nunuk Adiarni, 1996, Organisasi; Perilaku; Struktur-Proses, Edisi ke delapan, Jakarta : Binapura Aksara
- Imam Kuswahyono S.H., M.Hum, 2003, Hukum Rumah Susun, Bayumedia Pubishing,
- Samba Rukmie, Ichsana, 1989.
- Turner 1982 Housing By People, Towadr Autonomy in Building Environments, London ; Moris Boyars Publishers Ltd.

JURNAL/TERBITAN TERBATAS

- Buletin Cipta Karya, Oktober 2006 : Menuju Kota Yang Layak Huni
- Buletin Cipta Karya, Oktober 2007 : Mengejar Target RPJMN 2009 Mengurangi Kawasan Kumuh, PU serahkan pengelolaan 7 Rumah Susun Sederhana Sewa
- Buletin Inforum Kementerian Perumahan Rakyat : Agustus 2006 : Rumah Sehat Untuk Rakyat

MAKALAH DALAM SEMINAR/LOKAKARYA/PERTEMUAN ILMIAH

Diskusi Terbatas Peringatan Hari Habitat 2007 “Mewujudkan Permukiman Yang Aman dan Layak Huni”; Jakarta

Workshop Aspek Kelembagaan dalam Penataan Kawasan Metropolitan; 2007; Palembang

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

PP No 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun,

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

UU No 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

UU No 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

UU RI No 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Pentaan Ruang

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Pentaan Ruang

BUKU DATA/LAPORAN

BPS (Biro Pusat Statistik), Jakarta Dalam Angka 2004

Dep. PU, 2004; Pedoman Umum Pelaksanaan Pengelolaan Rusunawa, Ditjen Cipta Karya

Dep. PU kerjasama JICA, Pengelolaan, 2007; Operasional Rumah Susun Sederhana Sewa

Dep. PU – Ditjen Cipta Karya, 2006; Penyusunan Kebijakan Teknis dan Strategi Pengembangan Permukiman Kawasan Metropolitan

Kementerian Negara Perumahan Rakyat – Deputi Perumahan Formal, 2006; Laporan Kajian Pemetaan (Mapping) Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana (Rusuna/Flat) di Indonesia.

**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
CENGKARENG**

Hasil Wawancara pada Kementerian Perumahan Rakyat, Deputi Perumahan Formal

- Nama** : Rahendra, SST, Msi
- Jabatan** : Kasie Pengawasan Deputi Perumahan Formal,
Kementerian Negara Perumahan Rakyat
- Alamat** : Jl. Raden Patah I/1, Kebayoran Baru Jakarta Selatan
-
- Nama** : Ir. Moeljanto, MM
- Jabatan** : Pejabat Pembuat Komitmen Peningkatan Permukiman,
Satker Pengembangan Permukiman, Ditjen Cipta Karya
Dep. Pekerjaan Umum
- Alamat** : Jl. Pattimura No. 20, Kebayoran Baru Jakarta Selatan

Tempat Wawancara : Ruang Rapat Dit. Pengembangan Permukiman
Ditjen Cipta Karya, Dep. PU

- A. Status dan Legalitas** :
- Status kepemilikan bangunan ?
- Jawaban :
- Status kepemilikan bangunan merupakan asset dep keu melalui penyertaan modal negara dan asset tanah perumnas.
- B. Kebijakan Perumnas, Jangka Panjang, Menengah, dan Jangka Pendek**
1. Apa rencana jangka panjang tentang penanganan permukiman di Perumnas?
 2. Bisa disebutkan dan dijelaskan rencana jangka menengah dan pendek Perumnas untuk masalah permukiman berkepadatan tinggi di perkotaan ?

C. Pendanaan :

1. Apakah ada pendanaan untuk penambahan dan perbaikan prasarana dan prasarana lingkungan?

Jawaban

Dalam pembangunan rusunawa telah dibuat suatu paket yang telah lengkap sesuai peraturan dan standar tata bangunan baik dari keamanan bangunan, keselamatan, kenyamanan bagi penghuni dan lingkungannya sesuai perencanaan umur bangunan dan setelah selesai diserahkan sepenuhnya merupakan tanggung jawab pengelola untuk menjaga kelangsungan dan keberlanjutan dari bangunan dan utilitasnya, tidak menutup kemungkinan dari pemerintah Pusat juga akan memberikan bantuan perbaikan untuk prasarana penunjang seperti dalam tahun anggaran 2008 telah dianggarkan untuk pembuatan perencanaan sistem drainase kawasan perumnas cengkareng karena adanya permasalahan yang muncul akibat dari kawasan sekitar telah ditimbun sehingga air meluap ke rusunawa yang sudah terbangun

2. Apakah ada pendanaan untuk operasional bangunan?

Jawaban

Dari Pemerintah pusat dalam hal ini Kementerian Negara Perumahan Rakyat dan Departemen Pekerjaan Umum tidak menyediakan, karena biaya operasional merupakan tanggung jawab pihak pengelola

D. Pengelolaan :

- Adakah bimbingan teknis bagi pengelola dari Instansi Pemerintah

Jawaban

Ada bimbingan teknis bagi pengelola yang diadakan dari Menpera, PU, Menpan yang kesemuanya saling mengisi dan melengkapi sesuai tupoksi dari masing-masing instansi hanya saja waktu pelaksanaanya yang tidak dapat dipastikan/tidak tentu.

E. Sosialisasi :

1. Adakah materi bimbingan, pelatihan mengenai tata cara hidup di rumah susun?. Apakah bimbingan tersebut hanya diadakan satu kali pada masa calon penghuni masuk atau dijadwalkan secara rutin/ berkala?

Jawaban

Panduan / pedoman dan tata cara tingga dirumah susun telah diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perumahan Permukiman tahun dan telah disosialisasikan kepada pengelola rusunawa, kini akan diperbaharui disesuaikan dengan kondisi /perkembangan yang ada oleh Ditjen Cipta Karya bekerjasama dengan JICA tetapi belum selesai masih dalam penyusunan masukan dari pihak pelaksana dilapangan (Perumnas, UPT, dan swasta yang bergerak dalam bidang rusunawa)

2. Adakah pembinaan dan pemberdayaan masyarakat yang dilakukan sebelum memindahkan masyarakat ke rusun? Bila ada bagaimana bentuknya?

Jawaban

Pada umumnya hunian rusunawa dijakarta merupakan relokasi bencana atau relokasi dari penghuni ilegal (kolong tol, bantaran sungai, pinggir rel KA yang kesemuanya tidak boleh dimanfaatkan untuk bermukim), disamping itu pihak pengelola juga membuka kesempatan bagi masyarakat kurang mampu di sekitar rumah susun untuk tinggal. Seperti buruh pabrik, pedagang, tukang becak dsb.

F. Penghuni :

1. Adakah laporan yang masuk tentang permasalahan sosial/ benturan dan lainnya yang terjadi? Bila ada apa saja masalahnya, dan masalah apa yang terbanyak ditemui?
2. Adakah laporan yang masuk masalah budaya yang terjadi? Apa yang terberat, tersering dan bagaimana mengantisipasinya?

Jawaban

Pada umumnya laporan yang bersifat sosial tidak dilaporkan ke instansi teknis seperti Menpera dan Dep. PU

3. Adakah bantuan untuk mengatasi masalah perekonomian penghuni Rusunawa Cengkareng yang umumnya berasal dari masyarakat menengah ke bawah?

Jawaban

Untuk pemberdayaan penghuni rumah susun Cengkareng memang belum dilakukan oleh Departemen Teknis seperti Dep. PU maupun Menpera dan Instansi lainnya

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CENGKARENG

Hasil Wawancara pada Pengelola Perumnas

Nama : Ir. Lamin, MT

Jabatan : Direktur Perumnas Wilayah Jakarta Barat

Alamat : Jl. Kamal Raya Rusun Cengkareng
Jakarta Barat

Nama : Sugeng Saefurachman, ST

Jabatan : Manajer Cabang Jakarta I URS

Alamat : Jl. Kamal Raya Rusun Cengkareng
Jakarta Barat

G. Status dan Legalitas :

1. Sistem kerjasama/sewa menyewa bangunan berlaku berapa lama ?

Jawaban

Sistem kerjasama/sewa menyewa unit bangunan berlaku 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang dengan catatan tidak ada cacat selama tinggal di rumah susun dan dengan pihak kepolisian (tidak tersangkut perkara), dengan cara pembayaran sewa dibayar dimuka bila dilakukan secara kolektif/melalui perusahaan jangka waktu minimum 1 (satu) tahun dan bila perorangan dibayar dimuka dengan membayar jaminan untuk 3 (bulan).

B. Pengelolaan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas :

1. Apakah sudah dibuat Rencana operasi , pemeliharaan dan perawatan (*maintenance plan*) prasarana dan sarana terbangun serta utilitas nya ?

jawaban

Rencana operasi dan pemeliharaan dibuat setahun sekali dan diajukan ke Perumnas Pusat untuk mendapat pengesahan dan pembiayaan, untuk pelaksanaan operasinya dilakukan per tiga bulan karena dana operasi dan pemeliharaan turun per tiga bulan.

2. Apakah sudah dilaksanakan operasi, pemeliharaan dan perawatan (*maintenance plan*) prasarana dan sarana terbangun serta utilitas nya ?

jawaban

Pelaksanaan operasi dan pemeliharaan operasi dan maintenance belum dapat dilaksanakan dengan sempurna karena terkendala dengan biaya yang disediakan terbatas dan turun tiap tiga bulan, dan dari hasil sewa konsumen hanya dapat untuk menutup yang pokok-pokok dan perbaikan yang sekalanya kecil.

3. Sudahkah evaluasi secara berkala terhadap kondisi prasarana dan sarana, bagaimana kondisinya ?

jawaban

Evaluasi dilakukan secara berkala tiap tahun dan dilakukan evaluasi tambahan bila dibutuhkan.

4. Adakah pembinaan teknis dalam rangka meningkatkan kemampuan teknis yang diperlukan ?

jawaban

Pembinaan teknis dari instansi terkait seperti dari menpera belum pernah, dari pu awal pendirian rusun pernah sekali dan selanjutnya belum pernah ada, pernah dilakukan pelatihan ISO tetapi tidak secara berkala.

C. Pengelolaan Persewaan, Pemasaran dan Pembinaan Penghuni :

1. Apakah sudah dilakukan survey dan analisis pasar terhadap kebutuhan sarusunawa pada kelompok sasaran yang ditetapkan untuk pemasaran.

jawaban

Survey analisis tidak dilakukan karena semua unit telah terisi, hanya pada lantai dasar sering pergantian pengguna karena dipakai untuk kegiatan komersial/ berdagang dan kegiatan yang sifatnya untuk kegiatan ekonomi.

2. Apakah sudah disusun dan di laksanakan strategi pemasaran untuk mempertahankan/ meningkatkan tingkat hunian sarusun dan satan ruang non hunia

jawaban

Tidak ada

3. Sudahkan ditetapkan dan disosialisasikan peraturan dan tata tertib bagi penghuni sewa dalam menciptakan lingkungan sarusunawa yang nyaman, tertib dan aman, bagaimana pelaksanaannya ?.

jawaban

Pada awal hunian telah disosialisasikan tetapi sekarang karena telah beberapa kali perubahan penghuni maka dianggap tahu tentang peraturan dan tata tertib tinggal di rumah susun.

4. Apakah sudah diterapkan aturan administrasi persewaan, mencakup perjanjian kontrak dengan penghuni sewa sarusunawa/ satuan ruang non hunian dan penerapan sanksi ?

jawaban

Aturan administrasi persewaan sudah ada dan standar dari perumnas bila ada pelanggaran dikenakan sanksi berupa diputuskannya hubungan kontrak sewa, tetapi untuk yang blok 1 s/d 8 terdapat beberapa penghuni yang merupakan relokasi bantara Kali Angke diberi keringanan dan pihak pengelola tidak dapat bertindak tegas.

5. Apakah sudah disusun alokasi sarusunawa dan pencatatan data penghuni sewa untuk kebutuhan rencana pemasaran dan urusan kependudukan ?

jawaban

Setiap melakukan pendaftaran untuk sewa unit rumah susun telah didata.

6. Sudahkan dilakukan pemeriksaan kondisi sarusunawa sebelum calon penghuni sewa melakukan dan sebelum masa kontrak berakhir dituangkan dalam berita acara serah terima ?

jawaban

dilakukan pemeriksaan kelengkapan yang disediakan dari prasarana seperti kelengkapan air, sanitasi, dan kelengkapan lainnya sebelum dan sesudah penghuni masuk dalam rumah susun

7. Apakah pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni sewa dalam menjalankan tata tertib penghuni sesuai kondisi sosial budaya yang berkembang sudah dilakukan dan bagaimana hasilnya ?

jawaban

Pembinaan biasanya dilakukan apabila ada instansi yang melibatkan dalam pembinaan kemasyarakatan, dari pihak pengelola hanya dilakukan pada awal penghunian saja, saat ini tidak lagi karena adanya keterbatasan dalam penyelenggaraan pembinaan.

8. Apakah sudah dilakukan koordinasi dengan instansi terkait dalam upaya menciptakan ketertiban penghunian dan keamanan lingkungan serta menjaga keselamatan penghuni, termasuk penyelamatan saat terjadi gempa dan kebakaran sesuai dengan pedoman yang berlaku.

jawaban

koordinasi yang dilakukan terhadap kasus-kasus tertentu misal untuk ketertiban dan keamanan koordinasi dengan pihak polres, untuk kebakaran dengan pihak pemadam kebakaran, tetapi menghadapi bencana berupa gempa dan yang lainnya belum dilakukan termasuk cara evakuasi dsb.

9. Adakah evaluasi terhadap pelaksanaan strategi, bagaimana hasilnya ?

jawaban

belum dilakukan

D. Pengelolaan Administrasi dan Keuangan :

1. Sudahkan ditetapkan AD-ART, dan struktur organisasi ?.

jawaban

Sudah, standar dari Perumnas yang merupakan hasil dari kesepakatan dari beberapa menteri terkait (Menkeu, PU, Menpera dan Meneg BUMN)

2. Berapakah jumlah personil pengelola (adakah korelasi terhadap jumlah KK)?

jawaban

jumlah personil tetap dalam pengelolaan rumah susun ini ada 14 orang selebihnya tenaga non organik

3. Sudahkan direncanakan anggaran biaya untuk terlaksananya sistem pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana Rusunawa Cengkareng ?

jawaban

Sudah disusun dan ditetapkan

4. Sudahkan dilakukan pencatatan dan pelaporan terhadap setiap pemasukan dan pengeluaran anggaran ?

jawaban

pencatatan dan pelaporan terhadap setiap pemasukan dan pengeluaran anggaran telah dilakukan dan dilaporkan secara periodik ke Departemen Keuangan dan Meneg BUMN

5. Sudahkan dilakukan monitoring dan evaluasi secara berkala terhadap penggunaan anggaran ?

jawaban

monitoring dan evaluasi dilakukan oleh badan pengawas dari perumnas

6. Apakah sudah dilakukan pengelolaan administrasi kepegawaian dan penggajian?

jawaban

administrasi kepegawaian dan penggajian telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku

7. Apakah ada kontrak kerjasama kemitraan dengan pihak ketiga, baik berbadan hukum maupun perorangan untuk melakukan sebagian pekerjaan pengelolaan serta melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaannya ?.

jawaban

8. Apakah sudah dilakukan pengelolaan administrasi pembayaran uang sewa oleh penghuni sewa rusunawa dan penghuni sewa satuan ruang non hunian, termasuk melakukan sanksi terhadap kelalaian penghuni sewa dalam melaksanakan kewajiban membayar uang sewa dan iuran lain sesuai ketentuan yang berlaku

jawaban

administrasi pembayaran uang sewa telah dibukukan sesuai prosedur termasuk untuk sewa satuan ruang non hunian, termasuk sanksi bagi yang menunggak pembayaran sewa.

Kebutuhan lain :

- Apa harapan Pengelola terhadap Pemerintah dalam pengelolaan Rusunawa?
- Buku pedoman penghunian
- Buku tata tertib

Catatan :

Panduan tata tertib hunian rumah susun tidak dibagikan karena penghuni merupakan penghuni lama, walaupun ada indikasi pergantian penghuni tanpa sepengetahuan pengelola rusunawa

LAMPIRAN
REKAPITULASI KUESIONER
KARAKTERISTIK POTENSI DAN PERMASALAHAN

No.	Jenis Pertanyaan	Tabulasi Rusun Perumnas (%)
1.	<i>Kakarteristik Sosial</i> Berapa usia Anda saat ini ? a. 15 – 25 tahun b. 26 – 35 tahun c. 36 – 45 tahun d. 46 – 55 e. > 56 tahun	17% 8% 42% 25% 0%
2	Berapa lama Anda telah tinggal di rumah susun ini : a. Kurang dari setengah tahun b. Baru setengah tahun c. Baru satu tahun d. Baru dua tahun e. Diatas dua tahun	0% 3% 20% 9% 68%
3	Seperti apakah tipe tempat tinggal anda sebelum ini? a. Rumah susun b. Rumah kontrakan c. Rumah sendiri (1 atau 2 lantai) d.Rumah bantaran kali/ pinggir rel/ rumah petak/ kolong tol (jembatan)	0% 84% 10% 6%
4	Pendidikan Anda terakhir a. SD/Ibtidaiyah b. SMP/Tsanawiyah c. SMU/Aliyah/SMK d. S1 e. > S1	17% 33% 34% 16% 0%
5	Berapakah jumlah penghuni di dalam unit saudara ? a. 1-2 orang b. 3-4 orang c. 5-6 orang d. 7-8 orang e. Lebih dari 8 orang	13% 69% 18% 0% 0%
6	<i>Karakteristik Spasial</i> Transportasi untuk mencapai tempat usaha : a. Jalan kaki b. Satu kali naik kendaraan c. Dua kali naik kendaraan d. Lebih dari dua kali naik kendaraan	0% 58% 16% 26%

Lanjutan Rekapitulasi Kuesioner

7	Tempat parkir/balai pertemuan yang ada, menurut anda ? a. Sudah cukup b. Perlu ditambah/ diperluas c. Perlu diperbaiki sarananya d. Tidak tahu	20% 55% 9% 16%
8	Sarana olah raga yang ada menurut anda ? a. Sudah cukup b. Perlu ditambah jenisnya c. Perlu diperbaiki sarananya d. Tidak tahu	20% 55% 9% 16%
9	Karakteristik Ekonomi Pekerjaan Anda : a. Karyawan Swasta b. Pegawai pemerintah c. Usaha sendiri d. Sekolah/Mahasiswa e. Tidak bekerja	54% 5% 31% 0% 10%
10	Berapakah pengeluaran anda perbulan terkait tinggal di rusun, untuk : Pendapatan dikurangi pengeluaran a. Surplus b. Minus	69% 31%
11	Siapa sajakah anggota keluarga penghuni unit ini yang turut bekerja? : a. Anak b. Istri c. Anak dan isteri c. Lain-lain	9% 47% 39% 5%
12	Pengelolaan Teknis Sarana dan Prasarana Kepemilikan rumah susun saat ini adalah a. Membeli langsung dari Pengelola b. Membeli dari penghuni sebelumnya c. Menyewa dari pemilik rumah susun d. Menyewa dari pengelola rumah susun e. Menumpang dari sodara/keluarga	0% 0% 24% 76% 0%
13	Berapa kali dalam setahun dilakukan pendataan penduduk oleh Pengelola atau Pemerintah : a. Dua kali dalam setahun b. Satu kali dalam setahun c. Selama saya disini baru didata satu kali	0% 24% 8%

	d. Belum pernah	68%
--	-----------------	-----

Lanjutan Rekapitulasi Kuesioner

14	Berapa kali Anda mendapatkan penyuluhan untuk kebersihan, kesehatan, ketertiban, selama tinggal disini a. Sebulan sekali b. Tiga bulan sekali c. Enam bulan sekali d. Setahun sekali e. Tidak pernah	22% 0% 18% 8% 52%
15	Bagaimana keterlibatan Anda dalam menjaga lingkungan a. Turun tangan sendiri b. Diwakili/Menyuruh orang lain c. Membayar ke pengurus d. Tidak peduli	67% 20% 13% 0%
16	Pembinaan bagi penghuni Rumah susun menurut Anda sebaiknya dilakukan dalam waktu a. Setiap bulan b. Tiga bulan sekali c. Enam bulan sekali d. Setahun sekali e. Tidak perlu	43% 10% 17% 30% 0%
17	Menurut Anda jenis pembinaan yang diperlukan ; a. Kegiatan usaha ekonomi b. Kegiatan sosial c. Kegiatan ketrampilan d. Pendanaan usaha	48% 8% 18% 26%
18	Bagaimana kondisi dan pelayanan sarana air bersih saat ini ? a. Airnya bersih dan mengalir setiap saat b. Airnya bersih dan mengalirnya kadang-kadang c. Airnya kotor dan mengalir setiap saat d. Airnya kotor dan mengalirnya kadang-kadang e. Tidak ada sama sekali/membeli dari luar	44% 56% 0% 0% 0%
19	Bagaimana pelayanan sarana persampahan saat ini ? a. Sampah diangkut setiap hari b. Sampah diangkut dua hari sekali c. Sampah diangkut tiga hari sekali d. Sampah diangkut seminggu sekali e. Tidak beraturan	33% 15% 16% 4% 32%
20	Bagaimana pelayanan sarana sanitasi saat ini ? a. Dilakukan pengecekan tiap bulan b. Dilakukan pengecekan tiap tiga bulan	8% 1%

c. Dilakukan pengecekan tiap enam bulan	14%
d. Dilakukan pengecekan tiap setahun sekali	23%
e. Dilakukan pengecekan bila dipanggil	54%

RIWAYAT HIDUP PENULIS



Mokh Subkhan, putra kedua dari pasangan Bapak Bukhori dan Ibu Hj. Tri Murti, suami dari Irnawati dan ayah dari Audilla Choriarmurti, Nabila Dhia Puspita dan Farras Ashrafi. Penulis dilahirkan pada tanggal 17 Oktober 1967 di Kota Kendal Jawa Tengah, dan saat ini berdomisili di Pamulang sebuah Kota Kecamatan di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten.

Masa pendidikan diawali pada SD Negeri Teladan Cepiring III-Kendal lulus tahun 1980, dilanjutkan pada SMP Negeri I Weleri-Kendal lulus tahun 1983, kemudian dilanjutkan pada SMA Negeri I Weleri-Kendal lulus tahun 1986, kemudian dilanjutkan pada jenjang pendidikan Diploma pada Akademi Keuangan dan Akuntansi Semarang lulus tahun 1990. Penulis pada tahun 1997 melanjutkan pendidikan untuk mendapat gelar sarjana S1 pada Universitas Muhammadiyah Jakarta lulus tahun 2000 dan pada tahun 2005 mendapat kesempatan mengikuti pendidikan kedinasan kerjasama Departemen Pekerjaan Umum dengan Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang, dengan program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota (MTPWK) dan selesai pada Tahun 2008.

Pengalaman kerja dimulai sejak Tahun 1990 pada Direktorat Bina Program-Ditjen Cipta Karya, Tahun 1995 ditempatkan pada Direktorat Wilayah Barat-Ditjen Cipta Karya, Tahun 2000 pada Direktorat Perdesaan-Ditjen Perdesaan, Departemen Pekerjaan Umum, Tahun 2001 pada Direktorat Wilayah Barat Ditjen Perkotaan dan Perdesaan Departemen Kimpraswil dan Tahun 2005 sampai dengan sekarang berada pada Direktorat Pengembangan Permukiman-Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum.

ABSTRAK

Pertambahan jumlah penduduk perkotaan yang cenderung meningkat menimbulkan permintaan terhadap perumahan. Pemerintah sebagai penanggung jawab pembangunan berupaya mengatasi, salah satunya dengan penyediaan rumah susun. Akan tetapi rumah susun yang semula dimaksudkan untuk mengatasi kekumuhan kawasan secara horizontal tanpa disadari telah mengubah wujud menjadi kawasan kumuh vertikal. Cengkareng merupakan kawasan rumah susun sederhana sewa yang dikelola oleh dua lembaga yaitu Pemerintah (Perumnas) dan lembaga non profit (Yayasan Budha Tzu Chi). Berdasarkan pengamatan, lingkungan permukiman rumah susun swasta ini dianggap cukup baik. Keberhasilan pengelolaan lingkungan fisik dan non fisik ini tentunya tidak terlepas dari peran pengelola dan pelibatan masyarakat penghuni permukiman itu sendiri. Belajar dari pengelolaan di Budha Tzu Chi dan kawasan Cengkareng merupakan satu-satunya lokasi yang ada dengan dua pengelola, maka penulis merasa kawasan Cengkareng dan pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa Cengkareng ini menarik dijadikan obyek penelitian.

Tujuan peneliti adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng, dan selanjutnya dirumuskan konsep pengelolaan lingkungan rumah susun sederhana sewa yang optimal, metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode triangulasi dengan menggunakan analisis distribusi frekuensi terhadap hasil kuesioner yang disebarkan kepada responden dan deskriptif kualitatif untuk mengetahui karakteristik sosial, karakteristik ekonomi, karakteristik spasial; pengelolaan teknis prasarana dan sarana; pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni; pengelolaan administrasi dan keuangan. Dari variabel tersebut dianalisis dengan deskriptif kualitatif kemudian akan dirumuskan konsep pengelolaan yang optimal.

Dari penelitian diidentifikasi penyebab kurang optimalnya pengelolaan rusunawa adalah dari aspek sosial masyarakat penghuni rusunawa mencerminkan adanya solidaritas penghuni rusunawa serta hubungan sosial kemasyarakatan telah terjalin tetapi terjadi pengelompokan secara alamiah antar blok dan waktu untuk kegiatan sosial dan gotong royong yang sifatnya rutin tidak dapat berjalan. Aspek ekonomi yang muncul adalah adanya keberdayaan dan semangat yang tinggi untuk meningkatkan ekonomi keluarga tetapi kegiatan ekonomi hanya untuk kegiatan harian karena tidak ada "gambaran ke depan". Aspek spasial menunjukkan bahwa lokasi rusunawa sangat strategis sebagai penyangga kawasan sekitarnya, walau berada pada lapis kedua dari jalan raya tetapi sehingga memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Bila ditinjau dari sisi aksesibilitas perlu adanya angkutan umum yang dapat mengakses sampai dalam lokasi. Aspek pengelola rusunawa Cengkareng menunjukkan peran organisasi kurang berjalan terhadap pengenaan sanksi masyarakat; aspek pengelolaan teknis prasarana dan sarana menunjukkan adanya fasilitas bersama yang pemanfaatannya digunakan untuk kepentingan individu dan sarana balai pertemuan untuk penyuluhan kurang memadai, perencanaan operasional hanya disusun untuk jangka pendek, koordinasi dengan instansi lain sangat terbatas; pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, survei analisis pasar, strategi pasar dan pembinaan tidak dilakukannya karena unit hunian sudah terisi penghuni lama; pengelolaan administrasi dan keuangan penerapan sanksi tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan analisis disimpulkan faktor-faktor yang menyebabkan kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa Cengkareng yaitu dari aspek sosial ekonomi penghuni Rusunawa itu sendiri yang menunjukkan adanya keterbatasan kemampuan dan keberdayaan penghuni Rusunawa Cengkareng dalam pemeliharaan atau menjaga lingkungan Rusunawa Cengkareng. Kesiapan pengelola dalam menjalankan operasional Rusunawa itu sendiri perlu adanya penyegaran tentang operasionalisasi Rusunawa.

Dan untuk mendapatkan pengelolaan rusunawa Cengkareng yang optimal direkomendasikan sebagai berikut: 1). **diadakan pembinaan dan pemberdayaan komunitas** khususnya pada bidang peningkatan usaha ekonomi dan pentingnya pengelolaan. 2). **pendanaan** rusunawa sebagai perumahan yang bersifat sosial maka biaya sewa seharusnya diperuntukan untuk operasional harian. 3). **pengelolaan** untuk memperkuat organisasi pengelolaan dicengkareng perlu melibatkan masyarakat penghuni hal ini untuk mengurangi konflik. 4). **fisik sarana dan prasarana** pola penataan hunian dan blok lingkungan sebaiknya memungkinkan terjalinnya hubungan sosial,

pembatasan fasilitas yang ketat untuk menghindari peralihan hak, diadakan pengaturan yang ketat menyangkut perubahan fisik bangunan guna menghindari terjadi visualisasi bangunan yang kacau dan kesan kumuh.

Kata Kunci ; Pengelolaan, Rumah Susun Sederhana Sewa, Optimal

ABSTRACT

Cities population growth caused higher demand for housing. As party that has responsibility of development tried to solve the problems, such of effort is supporting the mansions. However, in the beginning, mansions are meant to solve slum horizontally, it's unrealized that transforms the area to be verticall slum area. Cengkareng is a rent conventional mansions area which managed by government agencies, they are Perumnas and Private (Yayasan Budha Tzu Chi). Based on the observation, the private mansions residents said well. The succession of physical and non-physical environment management related with management party roles and the resident participation. Learned from Budha Tzu Chi and Cengkareng region as the only location which managed by organizers, then the writer felt that Cengkareng region and its management method becomes interesting to be studied.

The aim of this research is to identify many factors, which caused not optimal of rent conventional mansions management in Cengkareng. Moreove, it formulated a concept of optimal rent conventional mansions management. The method is using triangulation with the frequency distribution analysis for questionnaire results, which has distributed for many respondent. The descriptive qualitative method used to identify social characteristic, economic characteristic, spatial characteristic, the management of infrastructure technically, rent management, marketing and resident counselling, administration and financial management. Those variables analyzed by qualitative descriptive method then formulated an optimal management concept.

The results shows that the causes of un-optimal rusunawa management are resident social aspect which shows resident solidarity also communities social relationship, however grouping are naturally occurs in this area among block and routine social activities such as mutual assistance are not running. The Economical aspect which emerges are their ability and high motivation to improve family's economy however the economy activities merely daily activities, because they do not have "futures plan". The spatial aspect shows that rusunawa location is strategic even though located in second layer from highway but it has high economical value when viewed from the accessibility. It requires public transportation in order to access through the location. Management aspect of Cengkareng rusunawa shows lack organization roles due to community sanction. The infrastructure aspect whis are sharing facility which used individually and meeting office does not accommodate people needs, operational designing are merely arranged for short term, limited coordination with others department, rent management, marketing and resident counselling are not performed by survey for market analysis, arranging market strategy and the counselling caused by dwelling unit already filled by old resident, administration and financial management in sanction implementation did not performed because of many problems which still in law status.

To achieve optimal Cengkareng rusunawa management, the researcher suggests if rusunawa funding as housing is socially then, rent cost should allotment for daily operational, environment maintenance, then it requires government subsidy, performing cooperation with resident for environment management, private sector provide employment inside rusunawa area, management to reinforce management organization in Cengkareng requires resident participation. It performed in order to reduce any conflicts. Issues manual of occupy procedure and living manner inside rusunawa, provide chance for MBR that becomes lodger beneath head, activate member meeting and animates openness character. The infrastructure physic requires concerning accessibility to depress transportation cost facilities limitation to avoid owning effort, performing tight order due to building alteration physically to prevent building disorder and slum visualization, counselling and community empowerment, especially on economic effort improvement and management.

Key Words : Management, Rusunawa, Optimal.

